

Inmobiliaria Alquife S.A.C.

Dictamen de los Auditores Independientes

Estados Financieros Separados

Años Terminados el
31 de Diciembre de 2014 y 2013 (Reexpresado)
y 1 de enero de 2013 (Reexpresado)



PROPÓSITO El Portal de data abierta de Datos Perú, fue creado para promover la transparencia, servir de fuente de datos al periodismo de investigación y para facilitar negocios nacionales e internacionales. El portal ofrece información relativa a empresas, marcas registradas, normas y leyes peruanas así como datos de comercio exterior en detalle. Lanzado en 2011, este portal es una iniciativa de los que éramos un grupo de estudiantes peruanos en el extranjero. Este portal fue multado de manera notoria en el 2014 por la Autoridad Nacional de Protección de Datos Personales en un asombroso despliegue de pobre interpretación de la legislación en esa materia. Esta mala interpretación así como un afán de figuración y un notorio abuso de poder tuvieron como consecuencia el cierre temporal de este portal. Al momento de escribir estas líneas, Datos Perú no tiene otros ingresos que los que sus promotores aportan y estamos a la espera que se pueda reactivar nuestro canal de ingresos publicitarios. La creación de este site ha demandado miles de horas de trabajo desinteresado por parte de sus fundadores e impulsores. Este grupo declara aquí su compromiso a:

- Aumentar la disponibilidad de información sobre las actividades gubernamentales
- Apoyar la participación ciudadana
- Fomentar un gobierno y un sector privado responsables
- Fomentar los negocios y la prosperidad
- Apoyar la lucha contra la corrupción
- Aumentar el acceso a las nuevas tecnologías para la apertura y la rendición de cuentas
- Combatir los intentos de cualquier gobierno a limitar el acceso a la información pública
- Combatir los intentos de cualquier gobierno a vigilarnos

Más información: Datos Perú

INMOBILIARIA ALQUIFE S.A.C.

TABLA DE CONTENIDO

	Páginas
DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES	1-2
ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013 (REEXPRESADO) Y 1 DE ENERO DE 2013 (REEXPRESADO):	
Estados Separados de Situación Financiera	3
Estados Separados de Resultados y Otros Resultados Integrales	4
Estados Separados de Movimientos en las Cuentas de Patrimonio	5
Estados Separados de Flujos de Efectivo	6
Notas a los Estados Financieros Separados	7-54

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Accionistas y Directores de
Inmobiliaria Alquife S.A.C.

1. Hemos auditado los estados financieros separados adjuntos de **Inmobiliaria Alquife S.A.C.**, los cuales comprenden los estados separados de situación financiera al 31 de diciembre de 2014 y 2013 (reexpresado) y 1 de enero de 2013 (reexpresado), y los estados separados de resultados y otros resultados integrales, de movimiento en las cuentas de patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013, así como el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Gerencia sobre los Estados Financieros Separados

2. La Gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de dichos estados financieros separados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera, y respecto a aquel control interno que la Gerencia determine que es necesario para permitir la preparación de estados financieros separados que no contengan errores materiales, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

3. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre dichos estados financieros separados basada en nuestras auditorías. Nuestras auditorías fueron realizadas de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría aprobadas por el Consejo Directivo de la Junta de Decanos de Colegios de Contadores Públicos del Perú para su aplicación en el Perú. Tales normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos las auditorías para obtener seguridad razonable de que los estados financieros separados no contienen errores materiales.
4. Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones en los estados financieros separados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación del riesgo de que los estados financieros separados contengan errores materiales, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración el control interno pertinente de la Compañía para la preparación y presentación razonable de los estados financieros separados, a fin de diseñar aquellos procedimientos de auditoría que sean apropiados de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de la aplicabilidad de las políticas contables utilizadas, y la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la Gerencia, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros separados.
5. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

Deloitte se refiere a una o más de las firmas miembros de Deloitte Touche Tohmatsu Limited, una compañía privada del Reino Unido limitada por garantía, y su red de firmas miembros, cada una como una entidad única e independiente y legalmente separada. Una descripción detallada de la estructura legal de Deloitte Touche Tohmatsu Limited y sus firmas miembros puede verse en el sitio web www.deloitte.com/about.

* Deloitte Touche Tohmatsu Limited es una compañía privada limitada por garantía constituida en Inglaterra & Gales bajo el número 07271800, y su domicilio registrado: Hill House, 1 Little New Street, London, EC4A 3TR, Reino Unido*

Opinión

6. En nuestra opinión los estados financieros separados antes indicados preparados para los fines expuestos en el párrafo 7, presentan razonablemente, en todos sus aspectos materiales, la situación financiera separada de **Inmobiliaria Alquife S.A.C.** al 31 de diciembre de 2014 y 2013 (reexpresado) y al 1 de enero de 2013 (reexpresado), su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013 de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera.

Enfasis de situaciones

7. Sin calificar nuestra opinión de auditoría, como se describe en la Nota 1 (c) a los estados financieros separados de **Inmobiliaria Alquife S.A.C.**, los mismos han sido preparados para cumplir con requerimientos legales sobre presentación de información financiera vigentes en Perú y reflejan la inversión en sus Subsidiarias al costo. Estos estados financieros separados deben leerse conjuntamente con los estados financieros consolidados de **Inmobiliaria Alquife S.A.C. y Subsidiarias** que se presentan por separado.
8. Sin calificar nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención a la Nota 2 (b) a los estados financieros separados, la Compañía cambio la política contable para la medición de propiedades de inversión del modelo del costo al modelo de valor razonable. Los efectos del cambio se detallan en la mencionada nota. Asimismo, en aplicación de la NIC 1 - Presentación de estados financieros, el estado de situación financiera incluye un tercer estado de situación financiera.

Beltrán, Qis y Asociados S.C. de R.L.

Refrendado por:

Miriam Loli Valverde (Socia)

Miriam Loli Valverde
CPC Matrícula No.25227

9 de mayo de 2015

INMOBILIARIA ALQUIFE S.A.C.**ESTADOS SEPARADOS DE SITUACION FINANCIERA**

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013 (REEXPRESADO) Y 1 DE ENERO DE 2013 (REEXPRESADO)

(Expresados en nuevos soles (S/.))

	Notas	31/12/2014	31/12/2013	1/1/2013		Notas	31/12/2014	31/12/2013	1/1/2013
		S/.	S/.	S/.			S/.	S/.	S/.
ACTIVOS					PASIVOS Y PATRIMONIO				
ACTIVOS CORRIENTES:					PASIVOS CORRIENTES:				
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	2,961,716	20,800,318	7,605,905	Obligaciones financieras	13	24,209,922	18,915,498	12,458,323
Cuentas por cobrar comerciales (neto)	6	7,733,549	4,883,180	4,195,274	Cuentas por pagar comerciales	14	1,538,463	1,607,156	139,014
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	24	11,329,781	9,662,341	4,725,464	Cuentas por pagar a entidades relacionadas	24	240,774	222,418	92,088
Otros activos	7	12,368,812	13,364,109	5,645,641	Pasivos por beneficios a los empleados		858,160	412,996	146,535
Activo por impuesto a las ganancias	22	-	1,587,775	540,490	Otros pasivos	15	2,107,415	1,103,602	1,802,072
Gastos pagados por anticipado		632,418	316,602	66,888	Anticipos de clientes	17	4,979,007	4,920,137	2,964,438
Total activos corrientes		35,026,276	50,614,325	22,779,662	Total pasivos corrientes		33,933,741	27,181,807	17,602,470
ACTIVOS NO CORRIENTES:					PASIVOS NO CORRIENTES:				
Otros activos	7	3,367,597	8,800,922	13,807,952	Obligaciones financieras	13	135,717,552	151,887,177	88,178,607
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	24	80,352,827	9,486,222		Otros pasivos	15	6,977,809	4,655,948	2,308,409
Préstamos por cobrar	8	-	55,210,205	20,927,181	Cuentas por pagar a entidades relacionadas	24	117,347,160	105,396,101	79,136,200
Inversiones en subsidiarias	9	76,955,964	76,955,964	76,955,964	Instrumentos financieros derivados	16	5,819,016	908,214	-
Propiedades de inversión	10	462,799,548	293,698,001	186,380,806	Pasivo por impuesto a las ganancias diferido	23	80,024,951	51,492,953	30,979,871
Instalaciones, maquinaria y equipo (neto)	11	6,806,085	5,574,388	4,459,224					
Activos intangibles (neto)	12	2,245,483	2,694,579	3,143,676	Total pasivos no corrientes		345,886,488	314,340,393	200,603,087
Instrumentos financieros derivados	16	-	26,398	-					
					Total pasivos		379,820,229	341,522,200	218,205,557
Total activos no corrientes		632,527,504	452,446,679	305,674,803					
					PATRIMONIO:				
					Capital social emitido	18	51,907,000	48,357,210	44,588,162
					Resultados acumulados	18	235,826,551	113,181,594	65,660,746
					Total patrimonio		287,733,551	161,538,804	110,248,908
TOTAL		667,553,780	503,061,004	328,454,465	TOTAL		667,553,780	503,061,004	328,454,465

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros separados.

INMOBILIARIA ALQUIFE S.A.C.

ESTADOS SEPARADOS DE RESULTADOS Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013 (REEXPRESADO) (Expresados en nuevos soles (S/.))

	<u>Notas</u>	<u>2014</u> S/.	<u>2013</u> S/.
Ingresos por servicio de alquiler		73,854,782	51,608,545
Costos de servicio de alquiler	19	<u>(10,273,810)</u>	<u>(8,263,954)</u>
Ganancia bruta		63,580,972	43,344,591
Cambio en valor razonable de propiedades de inversión	10	129,289,411	60,351,190
Gastos de administración	20	(11,447,887)	(10,693,464)
Otros ingresos		1,022,967	1,115,414
Gastos financieros, neto	21	(10,954,824)	(10,018,429)
Pérdida por instrumentos financieros derivados	16	(4,937,200)	(881,816)
Pérdida por diferencia en cambio	4 (a) (i)	<u>(9,043,148)</u>	<u>(15,183,556)</u>
Ganancia antes de impuesto a las ganancias		157,510,291	68,033,930
Impuesto a las ganancias	22	<u>(34,865,334)</u>	<u>(20,513,082)</u>
Ganancia del año		<u>122,644,957</u>	<u>47,520,848</u>
Otro resultado integral, neto de impuestos		-	-
Total otros resultados integrales del año		<u>122,644,957</u>	<u>47,520,848</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros separados.

INMOBILIARIA ALQUIFE S.A.C.

ESTADOS SEPARADOS DE MOVIMIENTOS EN LAS CUENTAS DE PATRIMONIO POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013 (REEXPRESADO)

(Expresados en nuevos soles (S/.))

	<u>Capital social emitido</u>	<u>Capital adicional</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
	S/.	S/.	S/.	S/.
	(Nota 18(a))	(Nota 18(b))	(Nota 18(e))	
SALDOS AL 1 DE ENERO DE 2013	44,588,162	-	63,277,470	107,865,632
Cambio en política contable (Nota 2 (c))	-	-	2,383,276	2,383,276
SALDOS AL 1 DE ENERO DE 2013, REEXPRESADOS	44,588,162	-	65,660,746	110,248,908
Ganancia neta del año	-	-	47,520,848	47,520,848
Capitalización de deuda	-	3,768,943	-	3,768,943
Capitalización por primas de capital	3,768,943	(3,768,943)	-	-
Aporte de accionistas	105	-	-	105
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013, REEXPRESADOS	48,357,210	-	113,181,594	161,538,804
Ganancia neta del año	-	-	122,644,957	122,644,957
Capitalización de deuda	-	3,549,677	-	3,549,677
Capitalización por primas de capital	3,549,677	(3,549,677)	-	-
Aporte de accionistas	113	-	-	113
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014	<u>51,907,000</u>	<u>-</u>	<u>235,826,551</u>	<u>287,733,551</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros separados.

INMOBILIARIA ALQUIFE S.A.C.

ESTADOS SEPARADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013 (REEXPRESADO) (Expresados en nuevos soles (S/.))

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	S/.	S/.
ACTIVIDADES OPERACION:		
Cobranza correspondiente a:		
Arrendamiento de bodegas	71,146,221	52,876,338
Depósitos en garantía	2,135,553	2,347,539
Otros cobros de operación	1,127,511	1,115,414
Pagos correspondientes a:		
Proveedores	(6,825,381)	(13,892,592)
Tributos	(2,008,709)	(3,207,683)
Intereses	(9,840,314)	(7,100,557)
Empleados	(5,425,972)	(3,877,770)
Otros pagos de operación	(564,258)	(579,475)
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación	<u>49,744,651</u>	<u>27,681,214</u>
ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Pagos correspondientes a:		
Compra de maquinaria y equipo	(1,429,385)	(2,327,299)
Adquisición de propiedades de inversión	(39,812,136)	(46,255,607)
Préstamos otorgados	(8,364,907)	(43,103,116)
Efectivo utilizado en las actividades de inversión	<u>(49,606,428)</u>	<u>(91,686,022)</u>
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Cobranzas correspondientes a:		
Obligaciones financieras	-	54,982,189
Aportes de capital	113	105
Préstamos recibidos de entidades relacionadas, neto	854,113	22,216,927
Pago correspondiente a:		
Obligaciones financieras	(18,831,051)	-
Efectivo neto (utilizado) proveniente de las actividades de financiamiento	<u>(17,976,825)</u>	<u>77,199,221</u>
(DISMINUCION) AUMENTO NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO	<u>(17,838,602)</u>	<u>13,194,413</u>
EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	<u>20,800,318</u>	<u>7,605,905</u>
EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	<u>2,961,716</u>	<u>20,800,318</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros separados.

INMOBILIARIA ALQUIFE S.A.C.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013 (En nuevos soles (S/.))

1. CONSTITUCION, ACTIVIDAD ECONOMICA, ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS, ACUERDO DE FUSION, APROBACION DE ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS, CONTRATO IMPORTANTE, Y CONVENIO DE ESTABILIDAD JURIDICA

(a) Constitución

Inmobiliaria Alquife S.A.C. (en adelante la Compañía) se constituyó en el Perú en el departamento de Lima el 26 de febrero de 2009. Sus accionistas se agrupan de la siguiente manera Grupo “A” (Algeciras S.A 37.5%, D & B Asesorías Ltda 5% e Inversiones Montesur S.A. 7.5%) Grupo “B” (Inversiones Joper S.P.A. 26% y Sociedad de Inversiones Fenix Ltda. 24%) ambos Grupos cuentan con una participación del 50% en la Compañía cada uno.

(b) Actividad económica

La actividad económica principal es efectuar actividades de almacenaje y bodegas de almacenamiento (también llamadas depósitos o almacenes) propias o ajenas y la administración de esta clase de establecimientos por cuenta propia o ajena, pudiendo como tal realizar las siguientes actividades: (a) compra – venta de terreno; (b) construcción, arrendamiento y administración de condominios de bodegas de almacenamiento, parques industriales y/o parques logísticos; y (c) efectuar inversiones en bienes raíces pudiendo enajenar, edificar, transformar y administrar los mismos mediante arriendo y otra forma de disposición de uso o goce, entre otros. Actualmente, la Compañía se dedica básicamente a la actividad mencionada en el acápite (b).

El domicilio legal de la Compañía es Carretera Autopista Panamericana Sur Nro. 2001 (kilómetro 38), Punta Hermosa, Lima, Perú.

(c) Estados financieros separados

Los estados financieros separados de la Compañía fueron preparados para cumplir con requisitos sobre presentación de información financiera en Perú y reflejan la inversión en sus Subsidiarias al costo (Notas 3(g) y 9) y no sobre una base consolidada. La Gerencia de la Compañía ha decidido preparar y presentar dichos estados financieros consolidados por separado.

A continuación presentamos un resumen de los principales rubros de los estados financieros de sus Subsidiarias al 31 de diciembre de 2014 y 2013 (reexpresados) y por los años terminados en esas fechas, preparados de acuerdo NIIF con respecto a las partidas más significativas de sus estados financieros:

	Alquife Lurin S.A.C.		Ganadera Central S.A.C.		Aguil Seguridad S.A.C.	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013
	S/.	S/.	S/.	S/.	S/.	S/.
Activos corrientes	-	148,542	105,334	105,306	129,564	129,693
Activos no corrientes	228,173,857	239,892,974	-	17,356	4,346	11,969
Pasivos	63,145,799	75,046,745	541,238	458,314	225	45
Patrimonio	165,028,058	164,994,771	(435,905)	(335,652)	(113,685)	141,617
Ganancia (Pérdida) neta	33,287	55,160,460	(100,252)	(203,497)	(7,931)	(1,221)
Participación	99.99%	99.99%	99.99%	99.99%	99.99%	99.99%

(d) Acuerdo de fusión:

(d.1) Acuerdo de fusión con Bodegas San Francisco Almacenes del Perú S.A.C.

Con fecha 28 de marzo de 2012, tanto la Junta General de Accionistas de Bodegas San Francisco Almacenes del Perú S.A.C. como la de Inmobiliaria Alquife S.A.C. aprobaron la fusión de ambas Compañías, a partir del 1 de abril de 2012 con el objeto de unificar los negocios y potenciar la marcha de las empresas, aprovechando las sinergias que este proceso involucra. Los estados financieros separados de 1 de enero de 2012 ya han sido reexpresados para reflejar los efectos de dicha fusión, como si dichas empresas hubieran sido estado fusionadas desde siempre por tratarse de compañías que se encontraban bajo control común.

El proceso de fusión generó los siguientes efectos:

- Inmobiliaria Alquife S.A.C. absorbió en un solo acto y a título universal la integridad de los activos y pasivos de Bodegas San Francisco Almacenes del Perú S.A.C.
- Los activos fueron transferidos al valor en libros.
- Bodegas San Francisco Almacenes del Perú S.A.C. se extinguió, sin necesidad de liquidación, a partir del 1 de abril de 2012 (fecha de entrada en vigencia de la fusión).
- La Compañía aumentó su capital social emitido y modificó su estatuto social.

Debido a esta operación de fusión, Inmobiliaria Alquife S.A.C. aumentó su capital social emitido en S/.992,200.

Tales operaciones se efectuaron de manera proporcional al porcentaje de participación que tenían dichos accionistas en el capital social emitido de la Compañía.

(d.2) Acuerdo de fusión de Alquife Lurín S.A.C. con Inmobiliaria Massur S.A.C.

Con fecha 12 de marzo de 2013, tanto la Junta General de Accionistas de Alquife Lurín S.A.C. como la de Inmobiliaria Massur S.A.C. (ambas subsidiarias de la Compañía) aprobaron la fusión por absorción de Inmobiliaria Massur S.A.C. en Alquife Lurín S.A.C., a partir del 1 de abril de 2013.

El proceso de fusión generó los siguientes efectos:

- Alquife Lurín S.A.C. absorbió en un solo acto y a título universal la integridad de los activos y pasivos de Inmobiliaria Massur S.A.C.
- Los activos fueron transferidos al valor en libros.
- Inmobiliaria Massur S.A.C. se extinguió, sin necesidad de liquidación, a partir del 1 de abril de 2013 (fecha de entrada en vigencia de la fusión).
- La Compañía aumentó su capital social emitido y modificó su estatuto social.

Debido a esta operación de fusión, Alquife Lurín S.A.C. aumentó su capital social emitido en S/.47,455.

(e) Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros separados correspondientes al 31 de diciembre de 2014 preparados bajo Normas Internacionales de Información Financiera han sido aprobados para su emisión por la Gerencia de la Compañía en fecha 30 de abril de 2015. Estos estados serán sometidos a sesión de Directorio y a la Junta General de Accionistas para su aprobación. Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2013, fueron aprobados con fecha 30 de abril 2014 por la Junta General de Accionistas. En opinión de la Gerencia, los estados financieros adjuntos serán aprobados por el Directorio y la Junta General de Accionistas sin modificaciones.

(f) Convenio de estabilidad tributaria

Con fecha 3 de diciembre de 2010, la Compañía suscribió con el Estado Peruano, a través de la Agencia de Promoción de la Inversión Privada (PROINVERSION), un convenio de estabilidad jurídica, que tendrá vigencia de 10 años a partir de la fecha de su celebración. En virtud de dicho convenio, el Estado Peruano se obliga a garantizar la estabilidad jurídica en lo referido al impuesto a la renta y a los regímenes de contratación de los trabajadores.

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros separados se detallan a continuación. Estas políticas se han aplicado uniformemente en todos los años presentados, a menos que se indique lo contrario.

(a) Bases de preparación y presentación

Los estados financieros adjuntos fueron preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés), las cuales incluyen las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), y las Interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones de las Normas de Internacionales de Información Financiera (CINIIF), o por el Comité Permanente de Interpretación (SIC), adoptadas por el IASB. Para estos propósitos fue utilizada la base de costo histórico. El costo histórico se basa generalmente en el valor razonable de la contraprestación dada por el intercambio de activos.

El valor razonable es el precio que sería recibido al vender un activo, o pagado al transferir un pasivo en una transacción organizada entre participantes de mercado en una fecha de medición, independientemente del hecho que dicho precio sea directamente observable o estimable por medio de otra técnica de valuación. En la estimación del valor razonable de un activo o pasivo, la compañía considera las características de dicho activo o pasivo en caso los participantes del mercado quisieran considerarlas al momento de colocarles un precio a la fecha de medición.

El valor razonable para propósitos de medición y/o revelación en estos estados financieros separados se determina sobre dicha base, a excepción de las transacciones de pagos basados en acciones (los cuales se encuentran dentro del alcance de la NIIF 2), transacciones de arrendamiento (dentro del alcance de la NIC 17), y las mediciones que tengan algunas similitudes al valor razonable pero no sean valor razonable, tales como el valor realizable neto en la NIC 2, o valor en uso en la NIC 36.

Adicionalmente, para propósitos de reporte financiero, las mediciones de valor razonable se categorizan en tres niveles: 1, 2 o 3; dependiendo del grado en la que la información para las

mediciones de valor razonable sean observables, y la significatividad de los mismos a la medición del valor razonable en su totalidad, según se describe a continuación:

Nivel 1: La información son precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los cuales puede acceder la Compañía a la fecha de medición.

Nivel 2: La información es distinta a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, los cuales son observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: La información es no observable para el activo o pasivo.

(b) Cambio de política contable

La Compañía cambió la política contable que venía utilizando hasta el 31 de diciembre de 2013 para el registro propiedades de inversión del modelo de costo al modelo del valor razonable, con la finalidad de que los estados financieros separados suministren información más relevante sobre los efectos o condiciones que afectan a la situación financiera.

Como resultado del cambio de política contable, los estados financieros al 31 de diciembre de 2013 y 1 de enero de 2013, previamente reportados, han sido reexpresados para reflejar los efectos de este cambio de manera retroactiva, incrementando el valor de las propiedades de inversión al 1 de enero de 2013 en S/.3,404,680 con abono a pasivo por impuesto a las ganancias diferido de S/.1,021,404 y resultados acumulados de S/.2,383,276, e incrementando el valor de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2013 en S/.68,838,355 con abono a pasivo por impuesto a las ganancias diferido de S/.20,651,507 y resultados del año 2013 de S/.45,803,572.

(c) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

La información contenida en estos estados financieros separados es responsabilidad de la Gerencia de la Compañía. Para la elaboración de los mismos, se han utilizado ciertas estimaciones realizadas para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellos, con base en la experiencia y otros factores relevantes. Los resultados finales podrían variar de dichas estimaciones.

Estas estimaciones son revisadas sobre una base continua. Las modificaciones a los estimados contables son reconocidos de forma prospectiva, contabilizándose los efectos del cambio en las correspondientes cuentas de ganancia o pérdida del año en que se efectúan las revisiones correspondientes.

Las estimaciones consideradas más importantes para la elaboración de los estados financieros separados de la Compañía se refieren a:

- Determinación de la moneda funcional y registro de transacciones en moneda extranjera.
- Valor razonable de propiedades de inversión.
- Reconocimiento de ingresos.
- Pérdida por deterioro de activos.
- Vida útil de propiedades de inversión y de instalaciones, maquinaria y equipo, y activos intangibles.
- Provisiones.
- Impuesto a las ganancias corriente y diferido.
- Contingencias.

(d) Moneda funcional y moneda de presentación

La Compañía prepara y presenta sus estados financieros separados en nuevos soles, que es su moneda funcional. La moneda funcional es la moneda del entorno económico principal en el que opera una entidad, aquella que influye en los precios de venta de los bienes que comercializa, entre otros factores.

(e) Instrumentos financieros

Los instrumentos financieros se definen como cualquier contrato que origina simultáneamente, un activo financiero en una empresa y un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio en otra empresa. Los activos y pasivos financieros son reconocidos cuando la Compañía se transforma en una parte de los acuerdos contractuales del instrumento correspondiente.

Los activos y pasivos financieros son reconocidos inicialmente a su valor razonable más los costos de transacción directamente atribuibles a la compra o emisión de los mismos, excepto para aquellos clasificados a su valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente reconocidos a su valor razonable y cuyos costos de transacción directamente atribuibles a su adquisición o emisión, son reconocidos inmediatamente en la ganancia o pérdida del periodo.

Activos financieros

La Compañía clasifica a sus activos financieros en las siguientes categorías: préstamos y cuentas por cobrar. La clasificación de un activo financiero depende del propósito para el cual se adquirió. La Gerencia determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Estas partidas son registradas al costo amortizado utilizando el método del tipo de interés efectivo menos cualquier pérdida acumulada por deterioro de valor reconocida. Los ingresos por intereses son reconocidos utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para aquellas cuentas por cobrar a corto plazo en las que su reconocimiento se considera no significativo.

Pasivos financieros

Los pasivos financieros y los instrumentos de patrimonio se clasifican conforme al contenido de los acuerdos contractuales pactados y teniendo en cuenta la sustancia económica del contrato. Un instrumento de patrimonio es un contrato que representa una participación residual en el patrimonio de la Compañía una vez deducidos todos sus pasivos. La Compañía determina la clasificación de sus pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

La Compañía mantiene otros pasivos financieros los cuales corresponden a cuentas por pagar comerciales a terceros, cuentas por pagar a entidades relacionadas, pasivos por beneficios a los empleados y otras cuentas por pagar a terceros. Otros pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se valorizan a su costo amortizado. El costo amortizado incorpora los costos directamente atribuibles a la transacción.

La Compañía dará de baja en cuentas un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en ganancias o pérdidas.

(f) Instrumentos financieros derivados

La Compañía ha celebrado operaciones con instrumentos financieros derivados denominado “Cross Currency Swap” para administrar su exposición a los riesgos de tipo de cambio, el cual incluye contratos Swap de moneda mantenidos para negociar.

Los derivados son inicialmente reconocidos a su valor razonable a la fecha de la celebración del contrato, y son posteriormente remedidos a su valor razonable a la fecha de cada periodo de reporte. Las ganancias o pérdidas en los cambios del valor razonable de estos activos se reconocen contra la ganancia o pérdida del periodo en que se producen.

(g) Inversiones en Subsidiarias

Las inversiones financieras en las que la Compañía mantiene un interés mayor del 50% y ejerce control, se registran al costo o al valor recuperable, el que sea menor. Cuando el valor recuperable de la inversión es menor a su costo, se reconoce una pérdida por deterioro por un monto equivalente al exceso del costo sobre el valor recuperable, con cargo a los resultados del ejercicio en el que se producen tales disminuciones.

(h) Propiedades de inversión

Las propiedades (terrenos) mantenida para obtener rentas, plusvalías o ambas, es medida inicialmente al costo, incluyendo los costos asociados a la transacción. Con posterioridad al reconocimiento inicial, estas propiedades de inversión se miden al valor razonable. Las ganancias o pérdidas derivadas del cambio del valor razonable de una propiedad de inversión se incluyen en la ganancia o pérdida neta del periodo en que produzcan.

La Gerencia de la Compañía contrata valuadores externos calificados para establecer las técnicas de valuación apropiadas y los indicadores para el modelo. La información sobre las técnicas de valuación y los indicadores usados en la determinación del valor razonable se revelan en la nota 10.

La medición del valor razonable de propiedades de inversión en construcción se aplica sólo en la medida que el valor razonable se considera que ha sido determinado de forma fiable, caso contrario permanece registrada al costo.

Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su disposición o cuando la propiedad de inversión es retirada permanentemente de uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de esa venta. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos por venta netos y el importe en libros del activo) se incluye en los resultados del periodo en el cual se dio de baja la propiedad.

(i) Instalaciones, maquinaria y equipo

Las instalaciones, maquinaria y equipo se presentan al costo, menos depreciación, menos cualquier pérdida por deterioro acumulada. Los desembolsos iniciales, así como aquellos incurridos posteriormente, relacionados con bienes cuyo costo puede ser valorado confiablemente, y es probable que se obtengan de ellos beneficios económicos futuros, se reconocen como instalaciones, maquinaria y equipo. Los desembolsos para mantenimiento y reparaciones se reconocen como gasto del ejercicio en que son incurridos. Las ganancias o pérdidas resultantes de la venta o retiro de una partida de instalaciones, maquinaria y equipo se determina como la diferencia entre el producto de la venta y el valor en libros del activo, las cuales son reconocidas en la ganancia o pérdida del periodo en el momento en que la venta se considera realizada.

Las instalaciones, maquinaria y equipo en proceso de construcción o adquisición son presentados al costo, menos cualquier pérdida por deterioro determinada. El costo de éstos activos en proceso incluye honorarios profesionales y, para activos que califican, costos por préstamos obtenidos. Tales activos son posteriormente reclasificados a su categoría de instalaciones, maquinaria y equipo una vez concluido el proceso de construcción o adquisición, y los mismos están listos para su uso previsto. Estos activos son depreciados a partir de ese momento de manera similar al resto de las propiedades.

Las partidas de instalaciones, maquinaria y equipo se dan de baja en el momento de su venta o cuando no se esperan beneficios económicos de su uso o de su posterior venta. Las ganancias y pérdidas por la venta de activos corresponden a la diferencia entre los ingresos de la transacción y su costo neto de enajenación y se incluyen en el estado de resultados y otros resultados integrales.

Mantenimientos y reparaciones mayores

Los desembolsos por mantenimiento mayor comprenden el costo de reemplazo de partes de los activos y los costos de reacondicionamiento que se realizan cada cierto número de años con el objeto de mantener la capacidad operativa del activo de acuerdo con las especificaciones técnicas indicadas por el proveedor del activo. El costo de mantenimientos mayores se capitaliza al reconocimiento inicial del activo como un componente separado del bien y se deprecian en el estimado del tiempo en que se requerirá el siguiente mantenimiento mayor.

Depreciación

La depreciación se determina siguiendo el método de línea recta sobre la base de la vida útil estimada de los activos, representada por tasas de depreciación equivalentes. La depreciación anual se reconoce como gasto o costo de otro activo, y se calcula considerando las siguientes vidas útiles estimadas para los diversos rubros:

	<u>Años</u>
Instalaciones	20
Maquinaria y muebles y enseres	10
Unidades de transporte	5
Equipos diversos	10
Equipos de cómputo	4

Las estimaciones sobre vidas útiles, valores residuales y métodos de depreciación son revisadas al final de cada periodo para evaluar posibles cambios significativos en las expectativas previas o en el patrón esperado de consumo de los beneficios económicos futuros incorporados a los activos, incorporando en forma prospectiva los efectos de cualquier cambio en estos estimados contra la ganancia o pérdida neta del periodo en que se realizan.

(j) Activos intangibles

Los activos intangibles con vidas útiles finitas adquiridos en forma separada son reportados al costo menos su amortización acumulada y cualquier pérdida acumulada por deterioro de valor reconocida. La amortización se calcula con base en el método de línea recta sobre la vida útil estimada por la Compañía. Las estimaciones sobre vidas útiles y métodos de amortización son revisadas al final de cada periodo de reporte para evaluar posibles cambios significativos en las expectativas previas o en el patrón esperado de beneficios económicos futuros de dichos activos, incorporando en forma

prospectiva los efectos de cualquier cambio en estos estimados contra la ganancia o pérdida neta del periodo en que se realizan.

(k) Pérdida por deterioro

La Compañía revisa periódicamente los importes en libros de sus activos tangibles e intangibles para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existe cualquier indicio, el importe recuperable del activo se calcula con el objeto de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de valor (si la hubiera). Donde no es posible estimar el valor recuperable de un activo individual, la Compañía estima el valor recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo. Donde se identifica una base consistente y razonable de distribución, los activos comunes son también distribuidos a las unidades generadoras de efectivo individuales o, en su defecto, al grupo más pequeño de unidades generadoras de efectivo para el cual se identifica una base consistente y razonable de distribución.

El valor recuperable es el mayor valor entre el valor razonable menos el costo de venderlo y el valor de uso. El valor de uso se determina con base en los futuros flujos de efectivo estimados descontados a su valor actual, utilizando una tasa de descuento antes de impuestos, que refleja las valoraciones actuales del mercado con respecto al valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo.

Si se estima que el importe recuperable de un activo (o una unidad generadora de efectivo) es inferior a su importe en libros, el importe en libros del activo (unidad generadora de efectivo) se reduce a su importe recuperable. Inmediatamente se reconoce una pérdida por deterioro de valor como gasto.

Una pérdida por deterioro de valor se puede revertir posteriormente y registrarse como ingresos en la ganancia neta del periodo, hasta el monto en que el valor en libros incrementado no supere el valor en libros que se habría sido determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor para el activo (unidad generadora de efectivo) en años anteriores.

(l) Contratos de arrendamiento

(l.1) Situación en que la Compañía es el arrendatario en un arrendamiento financiero

Los arrendamientos de activos en los que la Compañía asume sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad se clasifican como arrendamientos financieros.

Las maquinarias y equipos bajo arrendamiento financieros son inicialmente reconocidos como activos de la Compañía al menor valor que resulte de comparar el valor razonable del activo arrendado y el valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento. Las maquinarias y equipos así registrados, se deprecian por el método y base anteriormente señalados. Las obligaciones correspondientes se reconocen como pasivos.

Cada cuota de arrendamiento se distribuye entre el pasivo y el cargo financiero de modo que se obtenga una tasa constante sobre el saldo pendiente de pago. La obligación por cuotas de arrendamiento correspondientes, neto de cargos financieros, se incluye el rubro obligaciones financieras. El elemento de interés del costo financiero se trata como un costo de endeudamiento y se reconoce un gasto en resultados o se capitaliza durante el periodo del arrendamiento de manera que se obtenga una tasa de interés periódica constante sobre el saldo del pasivo para cada periodo.

(l.2) Situación en que la Compañía es el arrendador en un arrendamiento operativo

Las propiedades arrendadas bajo un arrendamiento operativo se incluyen el rubro de propiedades de inversión.

Los contratos de arrendamiento, son operativos cuando el arrendador posee una significativa porción de riesgos y beneficios correspondientes a la propiedad del bien. Los cobros del arrendamiento son reconocidos como ingresos en el estado de resultados y otros resultados integrales en línea recta sobre el periodo del arrendamiento.

(m) Costos de financiamiento

Los costos de financiamiento se reconocen como gasto en el ejercicio en que son incurridos. Los costos de financiamiento que son atribuibles directamente a la adquisición, construcción o producción de un activo que necesariamente toma tiempo considerable para estar listo para su venta o uso esperado (activo calificado) se capitalizan como parte del costo de dicho activo. La capitalización comienza cuando se están llevando a cabo las actividades necesarias para preparar el activo calificado para su uso esperado y se está incurriendo en desembolsos y en costos de financiamiento, y finaliza cuando sustancialmente se han completado todas las actividades necesarias para preparar el activo calificado para su uso esperado.

(n) Provisiones

Las provisiones son reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos, que incorporen beneficios económicos para cancelar tal obligación, y puede efectuarse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión corresponde a la mejor estimación, a la fecha del estado de situación financiera, del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, tomando en consideración los riesgos e incertidumbres que rodean a la mayoría de los sucesos y circunstancias concurrentes a la valoración de la misma. Cuando el importe de la provisión sea medido utilizando flujos estimados de efectivo para cancelar la obligación, el valor en libros es el valor presente de los desembolsos correspondientes.

En el caso de que se espere que una parte o la totalidad del desembolso necesario para cancelar la provisión sea rembolsado por un tercero, la porción a cobrar es reconocida como un activo cuando es prácticamente segura su recuperación, y el importe de dicha porción puede ser determinado en forma fiable.

(o) Pasivos y activos contingentes

Los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros separados, sólo se revelan en nota a los mismos. Cuando la posibilidad de una salida de recursos para cubrir un pasivo contingente sea remota, tal revelación no es requerida.

Los activos contingentes no se reconocen en los estados financieros separados, sólo se revelan en nota a los estados financieros separados cuando es probable que se produzca un ingreso de recursos.

Las partidas tratadas previamente como pasivos contingentes, serán reconocidas en los estados financieros separados en el periodo en que ocurra un cambio de probabilidades, esto es, cuando se determine que es probable que se produzca una salida de recursos para cubrir el mencionado pasivo.

Las partidas tratadas como activos contingentes, serán reconocidas en los estados financieros separados en el periodo en que se determine que es virtualmente seguro que se producirá un ingreso de recursos, respectivamente.

(p) Beneficios a los empleados

(p.1) Participación en las utilidades

La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por participación de los trabajadores en las utilidades equivalente a 5% de la ganancia imponible determinada de acuerdo con la legislación tributaria vigente.

(p.2) Gratificaciones

La Compañía reconoce el gasto por gratificaciones y su correspondiente pasivo sobre las bases de las, disposiciones legales vigentes en Perú. Las gratificaciones corresponden a dos remuneraciones anuales que se pagan en julio y diciembre de cada año, respectivamente.

(p.3) Compensación por tiempo de servicios

La compensación por tiempo de servicios del personal de la Compañía corresponde a sus derechos indemnizatorios calculados de acuerdo con la legislación vigente la que se tiene que depositar en las cuentas bancarias designadas por los trabajadores en los meses de mayo y noviembre de cada año. La compensación por tiempo de servicios del personal es equivalente a una remuneración vigente a la fecha de su depósito. La Compañía no tiene obligaciones de pago adicionales una vez que efectúa los depósitos anuales de los fondos a los que el trabajador tiene derecho.

(q) Reconocimiento de ingresos, costos y gastos

(q.1) Ingresos

Ingresos provenientes de contratos de arrendamientos operativos de inmuebles se reconocen sobre la base de lo establecido en los contratos y los demás ingresos cuando se devengan.

(q.2) Costos y gastos

Los costos y gastos se registran en los periodos con los cuales se relacionan y se reconocen en los resultados del ejercicio cuando se incurren, independientemente del momento en que se paguen.

(r) Moneda extranjera

La moneda funcional de la Compañía es el nuevo sol (S/). Las operaciones en otras divisas distintas al nuevo sol se consideran denominadas en “moneda extranjera”, y son reconocidas utilizando los tipos de cambio prevalecientes a la fecha de las transacciones. Al final de cada periodo de reporte, los saldos de partidas monetarias denominadas en moneda extranjera son traducidos utilizando los tipos de cambio prevalecientes a esa fecha. Los saldos de partidas no monetarias que son reconocidas en términos de costos históricos en monedas extranjeras son traducidos utilizando los tipos de cambio prevalecientes a la fecha de las transacciones.

Las diferencias en cambio originadas por partidas monetarias, en el caso de las operaciones que mantiene la Compañía, son reconocidas en los resultados del periodo en el que se producen.

(s) *Impuesto a las ganancias*

El gasto por impuestos a las ganancias comprende la suma del impuesto a las ganancias corriente por pagar estimado y el impuesto a las ganancias diferido.

El impuesto a las ganancias corriente se determina aplicando la tasa de impuesto establecida en la legislación fiscal vigente a la ganancia neta fiscal del año.

El impuesto a las ganancias diferido corresponde al monto de impuesto esperado a recuperar o pagar sobre las diferencias temporarias entre los valores en libros reportados de activos y pasivos, y sus correspondientes bases fiscales. Los pasivos por impuestos a las ganancias diferidos son generalmente reconocidos para todas las diferencias temporarias imponibles. Los activos por impuestos diferidos generalmente se reconocen para todas las diferencias temporarias deducibles y créditos fiscales, rebajas y pérdidas fiscales no aprovechadas, hasta la extensión en que se considere probable que la Compañía va a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales para poder hacerlos efectivos. Tales activos y pasivos no son reconocidos si las diferencias temporarias proceden de una plusvalía o del reconocimiento inicial (salvo en una combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable.

Los pasivos por impuesto a las ganancias diferido son reconocidos para diferencias temporarias imponibles asociadas con inversiones en subsidiarias, asociadas y participaciones en negocios conjuntos, excepto en aquellos casos en que la casa matriz sea capaz de controlar el momento de la reversión de la diferencia temporaria y es probable que la diferencia temporaria no revierta en un futuro previsible. Los activos por impuesto a las ganancias diferido que surgen de diferencias temporarias deducibles asociadas con tales inversiones y participaciones sólo son reconocidas en la medida que sea probable que las diferencias temporarias reviertan en un futuro previsible y se disponga de ganancias fiscales contra las cuales puedan utilizarse dichas diferencias temporarias.

El valor en libros de los activos por impuestos diferidos es revisado al final de cada periodo de reporte, y reducido hasta la extensión de que no resulte probable que la Compañía disponga de ganancias fiscales futuras suficientes para recuperar la totalidad o una porción de tales activos.

Los impuestos sobre la ganancia diferidos activos y pasivos son determinados utilizando las tasas de impuesto que se espera aplicarán en el momento en que el activo se realice o el pasivo se liquide, con base en tasas y leyes fiscales aprobadas, o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado, al final del periodo de reporte. La medición de tales impuestos diferidos refleja las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la Compañía espera, al final del periodo de reporte, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos.

Los impuestos sobre la ganancia, tanto corrientes como diferidos, son reconocidos como gasto o ingreso, e incluidos en la determinación de la ganancia o pérdida neta del periodo, excepto si tales impuestos se relacionan con partidas reconocidas en otros resultados integrales o directamente en patrimonio, en cuyo caso, el impuesto sobre la ganancia corriente o diferido es también reconocido en otros resultados integrales o directamente en patrimonio, respectivamente.

(t) *Efectivo y equivalente al efectivo*

Efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en bancos y las inversiones en depósitos a plazos con vencimiento inferior a tres meses.

3. NUEVAS NORMAS E INTERPRETACIONES EMITIDAS INTERNACIONALMENTE

(a) *Nuevas NIIF e interpretaciones que no afectaron significativamente los montos reportados y sus revelaciones en el año actual*

A continuación se presenta una lista de las modificaciones a las NIIF y la nueva interpretación que son obligatorias y se encuentran vigentes para los periodos contables que comienzan el 1 de enero de 2014 o posterior, que no fueron relevantes para las operaciones de la Compañía:

Modificación a la NIIF 10, NIIF 12 y a la NIC 27 Entidades de Inversión

En las modificaciones a la NIIF 10 se define una entidad de inversión y se añade una excepción por el requerimiento de consolidar subsidiarias para una entidad de inversión. Con respecto a la excepción, una entidad de inversión debe medir su participación en las subsidiarias a valor razonable con cambios en los resultados. La excepción no aplica a subsidiarias de entidades de inversión que ofrezcan servicios relativos a las actividades de inversión de las entidades.

Para que una entidad sea calificada como una entidad de inversión, deben cumplirse ciertos criterios. Específicamente, una entidad es una entidad de inversión si:

- obtiene fondos de uno o más inversionistas a fin de ofrecerles servicios de gestión de inversión;
- se compromete con el inversionista a que el propósito de su negocio sea únicamente la inversión de fondos para obtener rendimientos por la apreciación de capital, el ingreso de inversión o ambos y
- mide y evalúa el rendimiento de prácticamente todas sus inversiones según el valor razonable.

Se han realizado las modificaciones correspondientes a la NIIF 12 y la NIC 27, con la finalidad de introducir nuevos requerimientos de revelación para entidades de inversión.

En general, las modificaciones requieren aplicación retrospectiva, con provisiones transitorias específicas.

Modificaciones a la NIC 32 Compensación de Activos Financieros y Pasivos Financieros.

Las modificaciones a la NIC 32 proporcionan una aclaratoria sobre los requerimientos inherentes a la compensación de activos financieros y pasivos financieros. Específicamente, las modificaciones explican el significado de “actualmente, tiene un derecho exigible legalmente a compensar los importes reconocidos” y “realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente”. Las modificaciones requieren aplicación retrospectiva.

Modificaciones a la NIC 36 Revelaciones del Importe Recuperable para Activos No Financieros

Las modificaciones a la NIC 36 eliminan el requerimiento de revelar el importe recuperable de una Unidad Generadora de Efectivo (UGE), al que la plusvalía u otros activos intangibles con largas vidas útiles habían sido asignados cuando no ha habido un deterioro o reverso con respecto a la UGE. Asimismo, las modificaciones agregan requerimientos adicionales para la revelación que se aplican cuando se mide el importe recuperable de un activo o una UGE según el valor razonable menos los costos de disposición. Estas nuevas revelaciones incluyen: jerarquía del valor razonable, suposiciones clave y técnicas de valoración aplicadas, en conjunción con la solicitud de revelación establecida en el NIIF 13 Medición del Valor Razonable. Las modificaciones requieren aplicación retrospectiva.

Modificaciones a la NIC 39 Novación de Derivados y Continuación de la Contabilidad de Cobertura

Las modificaciones a la NIC 39 son más flexibles con respecto al requerimiento de descontinuar la contabilidad de cobertura cuando un derivado, designado como instrumento de cobertura, es novado bajo ciertas circunstancias. Las modificaciones, además, explican que cualquier cambio al valor razonable de los derivados, designados como instrumento de cobertura, producto de la novación debe incluirse en la evaluación y medición de la efectividad de cobertura. Estas modificaciones requieren aplicación retrospectiva.

CINIIF 21 Gravámenes

El CINIIF 21 aborda el tema sobre cuándo reconocer un pasivo para pagar un gravamen. La interpretación define un gravamen y especifica que el evento obligante que da origen al pasivo es la actividad que permite el pago del gravamen, en conformidad con la legislación.

La interpretación proporciona indicaciones para saber cómo registrar diferentes acuerdos en un gravamen, en especial, explica que ni la compulsión económica ni la hipótesis de negocio en marcha implican que una entidad tiene una obligación presente de pagar un gravamen que se producirá para operar en un periodo futuro. La CINIIF 21 requiere aplicación retrospectiva.

(b) Nuevas NIIF e interpretaciones emitidas aplicables con posterioridad a la fecha de presentación de los estados financieros separados

Las siguientes normas e interpretaciones han sido publicadas con aplicación para periodos que comienzan con posterioridad a la fecha de presentación de estos estados financieros:

- ***NIIF 9 Instrumentos Financieros.*** (en su versión revisada de 2014) (En vigencia para periodos anuales que comiencen el 1 de enero de 2018 o posteriormente)
 - Fase 1: clasificación y medición de activos financieros y pasivos financieros;
 - Fase 2: metodología de deterioro y
 - Fase 3: contabilidad de cobertura.

En julio de 2014, el IASB culminó la reforma y emitió la NIIF 9 Contabilidad de instrumentos financieros (en su versión revisada de 2014), que reemplazará a la NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición luego de que expire la fecha de vigencia de la anterior.

Al compararla con la NIIF 9 (en su versión revisada del 2013), la versión del 2014 incluye modificaciones que se limitan a los requerimientos de clasificación y medición al añadir una categoría de medición (FVTOCI) a “valor razonable con cambios en otro resultado integral” para ciertos instrumentos de deudas simples. También agrega requerimientos de deterioro inherentes a la contabilidad de las pérdidas crediticias esperadas de una entidad en los activos financieros y compromisos para extender el crédito.

La NIIF 9 finalizada (en su versión revisada de 2014) contiene los requerimientos para: a) la clasificación y medición de activos financieros y pasivos financieros, b) metodología de deterioro y c) contabilidad de cobertura general.

Fase 1: clasificación y medición de activos financieros y pasivos financieros

Con respecto a la clasificación y medición en cumplimiento con la NIIF, todos los activos financieros reconocidos que se encuentren dentro del alcance de la NIC 39 se medirán posteriormente al costo amortizado o al valor razonable. Específicamente:

- Un instrumento de deuda que: (i) se mantenga dentro del modelo de negocios cuyo objetivo sea obtener los flujos de efectivo contractuales, (ii) posea flujos de efectivo contractuales que solo constituyan pagos del capital y participaciones sobre el importe del capital pendiente que deban medirse al costo amortizado (neto de cualquier pérdida por deterioro), a menos que el activo sea designado a valor razonable con cambios en los resultados (FVTPL), en cumplimiento con esta opción.
- Un instrumento de deuda que: (i) se mantenga dentro de un modelo de negocios cuyo objetivo se cumpla al obtener flujos de efectivo contractual y vender activos financieros y (ii) posea términos contractuales del activo financiero produce, en fechas específicas, flujos de efectivo que solo constituyan pagos del capital e intereses sobre el importe principal pendiente, debe medirse a valor razonable con cambios en otro resultado integral (FVTOCI), a menos que el activo sea designado a valor razonable con cambios en los resultados (FVTPL), en cumplimiento con esta opción.
- Todos los otros instrumentos de deuda deben medirse a valor razonable con cambios en los resultados (FVTPL).
- Todas las inversiones del patrimonio se medirán en el estado de situación financiera al valor razonable, con ganancias y pérdidas reconocidas en el estado de ganancias y pérdidas, salvo si la inversión del patrimonio se mantiene para negociar, en ese caso, se puede tomar una decisión irrevocable en el reconocimiento inicial para medir la inversión al FVTOCI, con un ingreso por dividendos que se reconoce en ganancia o pérdida.

La NIIF 9 también contiene requerimientos para la clasificación y medición de pasivos financieros y requerimientos para la baja en cuentas. Un cambio importante de la NIC 39 está vinculado con la presentación de las modificaciones en el valor razonable de un pasivo financiero designado a valor razonable con cambios en los resultados, que se atribuye a los cambios en el riesgo crediticio de ese pasivo. De acuerdo con la NIIF 9, estos cambios se encuentran presentes en otro resultado integral, a menos que la presentación del efecto del cambio en el riesgo crediticio del pasivo financiero en otro resultado integral creara o produjera una gran incongruencia contable en la ganancia o pérdida. De acuerdo con la NIC 39, el importe total de cambio en el valor razonable designado a FVTPL se presente como ganancia o pérdida.

Fase 2: metodología de deterioro

El modelo de deterioro de acuerdo con la NIIF 9 refleja pérdidas crediticias esperadas, en oposición a las pérdidas crediticias incurridas según la NIC 39. En el alcance del deterioro en la NIIF 9, ya no es necesario que ocurra un suceso crediticio antes de que se reconozcan las pérdidas crediticias. En cambio, una entidad siempre contabiliza tanto las pérdidas crediticias esperadas como sus cambios. El importe de pérdidas crediticias esperadas debe ser actualizado en cada fecha del informe para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial.

Fase 3: Contabilidad de Cobertura

Los requerimientos generales de contabilidad de cobertura de la NIIF 9 mantienen los tres tipos de mecanismos de contabilidad de cobertura incluidas en la NIC 39. No obstante, los tipos de transacciones ideales para la contabilidad de cobertura ahora son mucho más flexibles, en especial, al ampliar los tipos de instrumentos que se clasifican como instrumentos de cobertura y los tipos de componentes de riesgo de elementos no financieros ideales para la contabilidad de cobertura. Además, se ha revisado y reemplazado la prueba de efectividad por el principio de “relación económica”. Ya no se requiere de una evaluación retrospectiva para medir la efectividad de la cobertura. Se han añadido muchos más requerimientos de revelación sobre las actividades de gestión de riesgo de la entidad.

La Gerencia de la Compañía se encuentra evaluando la aplicación de esta norma y considera que la misma no tendrá un impacto significativo en los estados financieros separados.

- ***NIIF 14 Cuentas de Diferimiento de Actividades Reguladas*** (Vigente para los primeros estados financieros anuales bajo la NIIF, con periodos anuales que comienzan el 1 de enero de 2016 o posteriores)

La NIIF 14 explica el registro en los balances de cuentas regulatorias diferidas que surgen de actividades cuya tarifa está regulada. La norma se encuentra disponible solo para aquellos sectores que adoptan las NIIF por primera vez y que hayan reconocido los balances de cuentas regulatorias diferidas según anteriores GAAP. La NIIF 14 permite que los sectores que adopten por primera vez las NIIF continúen con sus antiguas políticas contables de tasas reguladas según GAAP, con cambios limitados, y requiere una presentación por separado de los balances de cuentas regulatorias diferidas en el estado de situación financiera y en el estado de ganancias o pérdidas y otro resultado integral.

También se requieren revelaciones para identificar la naturaleza, y los riesgos que implica, de la forma de regulación de la tarifa que ha ocasionado el reconocimiento de los balances de cuentas regulatorias diferidas.

La Gerencia de la Compañía considera que la misma no tendrá un impacto significativo en los estados financieros separados.

- ***NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes.*** (Vigente para periodos anuales que comiencen el 1 de enero de 2017 o posteriores)

La NIIF 15 establece un modelo extenso y detallado para que las entidades lo utilicen en la contabilidad de ingresos procedentes de contratos con clientes. Reemplazará las siguientes Normas e Interpretaciones de ingreso después de la fecha en que entre en vigencia:

- NIC 18 Ingreso;
- NIC 11 Contratos de Construcción;
- CINIIF 13 Programas de Fidelización de Clientes;
- CINIIF 15 Acuerdos para la Construcción de Inmuebles;
- CINIIF 18 Transferencias de Activos Procedentes de los Clientes y
- SIC 31: Transacciones de trueque que incluyen servicios de publicidad

Tal como indica el título de la nueva Norma de Ingresos, la NIIF 15 solo cubrirá ingresos procedentes de contratos con clientes. Según la NIIF 15, un cliente de una entidad es una parte

que ha firmado un contrato con ella para obtener bienes y servicios que sean producto de las actividades ordinarias a cambio de una remuneración. A diferencia del alcance de la NIC 18, no se encuentran en el alcance de la NIIF 15 el reconocimiento y medición del ingreso por intereses y del ingreso por dividendos procedentes de la deuda e inversiones en el patrimonio. En cambio, se encuentran en el alcance de la NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición (o la NIIF 9 Instrumentos Financieros, en caso de que dicha NIIF se adopte anticipadamente).

Como se mencionó anteriormente, la nueva Norma de Ingresos tiene un modelo detallado para explicar los ingresos procedentes de contratos con clientes. Su principio fundamental es que una entidad debería reconocer el ingreso para representar la transferencia de bienes o servicios prometidos a los clientes, en un importe que refleje la contraprestación que la entidad espera recibir a cambio de esos bienes o servicios.

La nueva norma de reconocimiento de ingresos agrega un enfoque de cinco pasos para el reconocimiento y medición del ingreso:

Paso 1: identificar el contrato con los clientes.

Paso 2: identificar las obligaciones de desempeño en el contrato.

Paso 3: determinar el precio de transacción.

Paso 4: distribuir el precio de transacción a las obligaciones de rendimiento en el contrato.

Paso 5: reconocer el ingreso cuando (o siempre que) la entidad satisfaga la obligación.

El nuevo modelo requiere revelaciones extensas.

La Gerencia de la Compañía se encuentra evaluando el posible impacto que la misma tendrá en los estados financieros separados.

- ***Modificaciones a la NIIF 11 Acuerdos Conjuntos*** (Vigente para periodos anuales que comiencen el 1 de enero de 2016 o en fechas posteriores)

Las modificaciones a la NIIF 11 proporcionan indicaciones para conocer cómo contabilizar la adquisición de un interés en una operación conjunta en la que las actividades constituyan un negocio, según la definición de la NIIF 3 Combinaciones de Negocios. En específico, las modificaciones establecen que deberían aplicarse los principios fundamentales de contabilidad para combinaciones de negocios de la NIIF 3 y otras Normas (por ejemplo, la NIC 36 Deterioro de Activos con respecto a la evaluación de deterioro de una unidad generadora de efectivo en la que ha sido distribuida la plusvalía de una operación conjunta).

Deben utilizarse los mismos requerimientos para la formación de una operación conjunta si, y solo si, un negocio existente se ve beneficiado en la operación por una de las partes que participen en la operación conjunta.

También se requiere a un operador conjunto revelar la información de interés solicitada por la NIIF 3 y otras normas para combinaciones de negocios.

La Gerencia de la Compañía considera que la misma no tendrá un impacto significativo en los estados financieros separados.

- **Modificaciones a la NIC 16 y a la NIC 38 Aclaración de los Métodos Aceptables de Depreciación y Amortización** (Vigentes para periodos anuales que comienzan el 1 de enero de 2016 o posteriores)

Las modificaciones a la NIC 16 les prohíben a las entidades utilizar un método de depreciación basado en el ingreso para partidas de propiedad, planta y equipo. Mientras que las modificaciones a la NIC 38 introducen presunciones legales que afirman que el ingreso no es un principio apropiado para la amortización de un activo intangible. Esta suposición solo puede ser debatida en las siguientes dos limitadas circunstancias:

- (a) cuando el activo intangible se encuentra expresado como una medida de ingreso o
- (b) cuando se puede demostrar que el ingreso y el consumo de los beneficios económicos de los activos intangibles se encuentran estrechamente relacionados.

La Gerencia de la Compañía considera que la misma no tendrá un impacto significativo en los estados financieros separados.

- **Modificaciones a la NIC 16 y a la NIC 41 Agricultura: Plantas Productoras** (Vigentes para periodos anuales que comiencen el 1 de enero de 2016 o en fechas posteriores)

Las modificaciones a la NIC 16 Propiedad, Planta y Equipos y la NIC 41 Agricultura definen el concepto de planta productora, además, requieren activos biológicos que cumplan con esta definición para ser contabilizados como propiedad, planta y equipo, de acuerdo con la NIC 16, en lugar de la NIC 41. Con respecto a las modificaciones, las plantas productoras pueden medirse utilizando el modelo de costo o el modelo de revaluación establecido en la NIC 16.

La Gerencia de la Compañía considera que la misma no tendrá un impacto significativo en los estados financieros separados.

- **Enmiendas a la NIC 27 Estados Financieros Separados: Método de Participación Patrimonial en Estados Financieros Separados.** Las enmiendas reincorporan el método patrimonial como una opción de contabilidad para las inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas en los estados financieros separados de una entidad. Las enmiendas son efectivas para periodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2016. Se permite la aplicación anticipada.

La Gerencia de la Compañía considera que se encuentra evaluando el posible impacto que la misma tendrá en los estados financieros separados.

- **Modificaciones a la NIC 19: Planes de Beneficio Definidos: Aportaciones de los empleados** (Vigente para periodos anuales que comiencen el 1 de julio de 2014 o posteriores)

Las modificaciones a la NIC 19 aclaran cómo deberían contabilizarse las aportaciones de los empleados o terceras partes que se encuentren vinculadas a los servicios o planes de beneficios definidos, al tomar en consideración si estas aportaciones otorgadas dependen del número de años de servicio prestados por el empleado.

Para aportaciones que sean independientes del número de años de servicio, la entidad puede reconocer dichas aportaciones como una reducción en el costo de servicio, en el periodo en el que se preste, o atribuirlos a los periodos de servicio del empleado utilizando la fórmula de la contribución o sobre la base del método de línea recta, mientras que para aportaciones que son dependientes del número de años de servicio, se requiere que la entidad se los atribuya.

La Gerencia de la Compañía considera que la misma no tendrá un impacto significativo en los estados financieros separados.

- ***Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2010-2012***

Las mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2010-2012 incluyen algunos cambios a varias NIIF que se encuentran resumidas a continuación:

Las modificaciones a la NIIF 2 : (i) cambian las definiciones de “condiciones necesarias para la irrevocabilidad de la concesión” y “condiciones de mercado” y (ii) añaden definiciones para “condiciones de rendimiento de la concesión” y “condiciones de servicio”, que anteriormente se encontraban incluidas en la definición de “condiciones de irrevocabilidad de la concesión”. Las modificaciones a la NIIF 2 se encuentran vigentes para transacciones de pago basado en acciones, en los que la fecha permitida es el 1 de julio de 2014 o posteriormente.

Las modificaciones a la NIIF 3 explican que la contraprestación contingente, clasificada como un activo o pasivo, debería medirse a valor razonable en cada fecha sobre la que se informa, independientemente de que sea un instrumento financiero dentro del alcance de la NIIF 9, de la NIC 39, un activo o pasivo no financiero. Los cambios al valor razonable (que no se traten de ajustes en el periodo de medición) deberían reconocerse como ganancias o pérdidas. Las modificaciones a la NIIF 3 se encuentran vigentes para combinaciones de negocios en los que la fecha de adquisición sea el 1 de julio de 2014 o posteriormente.

Las modificaciones a la NIIF 8: (i) requieren que una entidad revele los juicios de la Gerencia al aplicar los criterios de agregación a los segmentos de operación, incluyendo una descripción de los segmentos operativos añadidos y los indicadores económicos evaluados para determinar que los segmentos tengan “características económicas similares” y (ii) explican que una conciliación del total de activos de segmentos sobre los que se debe informar, con relación a los activos de la entidad solo debería entregarse si los activos del segmento se proporcionan, de manera regular, al jefe operativo responsable de la toma de decisiones.

Las modificaciones a la base de las conclusiones de la NIIF 13 aclaran que las dudas con respecto a esta norma y las modificaciones posteriores a la NIC 39 y a la NIIF 9 no suprimen la capacidad de medir las cuentas por cobrar y por pagar a corto plazo, sin ninguna tasa de interés establecida en los importes de factura sin descontar cuando el efecto de descontar no sea significativo. En vista de que las modificaciones no contienen ninguna fecha para entrar en vigencia, se considera que deben entrar en vigencia de inmediato.

Las modificaciones a la NIC 16 y la NIC 38 omiten inconsistencias en la contabilidad de depreciación/ amortización acumulada cuando se reevalúa una partida de la propiedad, planta y equipo o un activo intangible. Las normas modificadas explican que el importe en libros bruto se ajusta consistentemente a la revaluación de importe en libros del activo y que la amortización/depreciación acumulada es la diferencia entre el importe en libros bruto y el importe del activo, luego de considerar las pérdidas por deterioro acumuladas.

Las modificaciones a la NIC 24 explican que una entidad de la Gerencia que presta servicios de personal clave de la Gerencia a la entidad que informa o a la controladora de la entidad que informa son partes vinculadas a esta. Por consiguiente, la entidad que informa debería revelar como transacciones de partes relacionadas los importes incurridos para el servicio pagado o por pagar a la entidad de la Gerencia para proporcionar servicios de personal clave de la Gerencia. Sin embargo, no se requiere la revelación de los componentes de compensación.

La Gerencia de la Compañía considera que la misma no tendrá un impacto significativo en los estados financieros separados.

- ***Mejoras Anuales a las NIIF Ciclo 2011-2013***

Las Mejoras Anuales a las NIIF Ciclo 2011-2013 incluyen algunas modificaciones a varias NIIF que se encuentran resumidas a continuación.

Las modificaciones a la NIIF 3 explican que la norma no aplica a la contabilización para todo tipo de acuerdo conjunto en los estados financieros de dicho acuerdo conjunto.

Las modificaciones a la NIIF 13 explican que el alcance de la excepción de la cartera de inversiones para medir el valor razonable de un grupo de activos financieros y pasivos financieros basados en su exposición aplica a todos los contratos que abarque el alcance y que sean contabilizados según la NIC 39 o la NIIF 9, incluso si estos contratos no cumplen con las definiciones de activos financieros o pasivos financieros establecidas en la NIC 32.

Las modificaciones a la NIC 40 aclaran que la NIC 40 y la NIIF 3 no son mutuamente excluyentes y, además, puede requerirse la aplicación de ambas normas. Por ello, una entidad que adquiera una propiedad de inversión debe decidir si:

- (a) El inmueble cumple con la definición de propiedad de inversión establecida en la NIC 40 y
- (b) La transacción cumple con la definición de combinación de negocios según la NIIF 3.

La Gerencia de la Compañía considera que la misma no tendrá un impacto significativo en los estados financieros separados.

4. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Categorías de instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros de la Compañía se componen de:

	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
	S/.	S/.
Activos financieros:		
Al valor razonable con cambios en resultados:		
Mantenidos para negociar	-	26,398
Efectivo y equivalentes al efectivo	2,961,716	20,800,318
Préstamos y partidas por cobrar:		
Cuentas por cobrar comerciales	7,733,549	4,883,180
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	91,682,608	19,148,563
Otros activos	1,874,039	1,426,244
Préstamos por cobrar	-	55,210,205
	<u>104,251,912</u>	<u>101,494,908</u>
Total activos financieros	<u>104,251,912</u>	<u>101,494,908</u>
Pasivos financieros:		
Al valor razonable con cambios en resultados:		
Mantenidos para negociar	5,819,016	908,214
Al costo amortizado		
Obligaciones financieras	159,927,474	170,802,675
Cuentas por pagar comerciales	1,538,463	1,607,156
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	117,587,934	105,618,519
Pasivos por beneficios a los empleados	858,160	412,996
Otros pasivos	7,737,298	5,474,219
	<u>293,468,345</u>	<u>284,823,779</u>
Total pasivos financieros	<u>293,468,345</u>	<u>284,823,779</u>

Gestión de riesgos financieros

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo el riesgo de moneda, riesgo de tasa de interés, riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en su desempeño financiero.

La Gerencia gestiona la administración general de riesgos en áreas específicas, tales como el riesgo de tipo de cambio, el riesgo de tasas de interés, el riesgo de crédito y para la inversión de los excedentes de liquidez así como de riesgos financieros y ejerce supervisión y monitoreo periódico.

(a) **Riesgo de Mercado**

(i) **Riesgo de tipo de cambio**

El riesgo de tipo de cambio surge principalmente de los saldos mantenidos en dólares americanos tales como cuentas por cobrar y por pagar a entidades relacionadas y obligaciones financieras. La Compañía no ha contratado instrumentos de cobertura para este riesgo.

Los activos y pasivos en moneda extranjera se resumen como sigue:

	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
	US\$	US\$
Activos:		
Efectivo y equivalentes al efectivo	91,728	6,669,151
Cuentas por cobrar comerciales	1,296,898	769,020
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	25,681,182	5,040,419
Otros activos	587,305	350,780
Préstamos por cobrar	-	17,616,699
	<hr/>	<hr/>
Total	27,657,113	30,446,069
	<hr/>	<hr/>
Pasivos:		
Obligaciones financieras	36,846,614	67,700,688
Cuentas por pagar comerciales	28,038	24,857
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	39,177,330	34,444,296
Otros pasivos	1,600,373	1,999,769
	<hr/>	<hr/>
Total	77,652,355	104,169,610
	<hr/>	<hr/>
Posición pasiva neta	(49,995,242)	(73,723,541)
	<hr/>	<hr/>

Al 31 de diciembre de 2014, los saldos de activos y pasivos financieros denominados en moneda extranjera corresponden a saldos en dólares estadounidenses, están expresados en nuevos soles al tipo de cambio de oferta y demanda publicado por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (SBS) vigente a esa fecha, el cual fue S/.2.989 venta y S/.2.981 compra (S/.2.796 venta, y S/.2.794 compra al 31 de diciembre de 2013) por US\$1.00, respectivamente.

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2014 y 2013, la Compañía ha registrado pérdida neta por diferencia en cambio por S/.9,043,148 y S/.15,183,556, se presentan en el rubro Pérdida por diferencia en cambio en el estado de resultado y otros resultados integrales.

La Gerencia de la Compañía considera razonable un 5% de tasa de sensibilidad en la evaluación del riesgo de tipo de cambio. A continuación se presenta el análisis de sensibilidad, neto de impuesto a las ganancias, asumiendo una revaluación (devaluación) del nuevo sol (S/.) equivalente a la tasa antes indicada, exclusivamente sobre los saldos de activos y pasivos monetarios, anteriormente reflejados:

	Aumento (disminución en):	
	Tipo de cambio	Resultado integral de ejercicio
		S/.
2014		
Nuevos soles / US\$	5%	11,025,400
Nuevos soles / US\$	(5) %	(11,025,400)
2013		
Nuevos soles / US\$	5%	10,321,296
Nuevos soles / US\$	(5) %	(10,321,296)

(ii) Riesgo de precios

La Compañía no está expuesta a riesgos comerciales provenientes de cambios en los precios de prestación de sus alquileres, debido a que se han establecidos contratos con sus clientes; y tienen garantizado el ingreso mínimo para cubrir sus operaciones, de ser el caso.

(iii) Riesgo de tasa de interés

La política de la Compañía es realizar préstamos a entidades relacionadas y mantener financiamientos con terceros a tasas de interés fija. La Gerencia de la Compañía no utiliza contratos de intercambio de tasas de interés ni ningún otro instrumento financiero derivado para cubrir su exposición al riesgo de cambio de la tasa pactada para sus financiamientos y acepta el riesgo de exposición ante la fluctuación de las tasas de mercado.

(b) Riesgo de crédito

La Compañía coloca sus excedentes de liquidez en instituciones financieras de prestigio, establecen políticas de crédito conservadoras y evalúan constantemente las condiciones existentes en el mercado en los que operan. En consecuencia, la Compañía no prevé pérdidas significativas que surjan de este riesgo.

Con respecto a las cuentas por cobrar comerciales, la Gerencia considera que el riesgo crediticio está mitigado debido a su amplia base de clientes los cuales tienen periodo de cobro de 10 días y en algunos casos pagan renta anticipada, no habiéndose presentado problemas de cobranza. Adicionalmente, la Compañía tiene la política de evaluar continuamente el historial crediticio de sus clientes y su condición financiera para cumplir con sus obligaciones, registrando estimaciones por deterioro en los casos necesarios. En relación a los saldos por cobrar a entidades relacionadas, la Compañía considera que el riesgo está mitigado por cuanto son entidades de su grupo económico.

(c) *Riesgo de liquidez*

La administración es prudente frente al riesgo de liquidez y busca mantener efectivo para cubrir sus operaciones; así también, mantiene la posibilidad de comprometer y/o tener comprometido financiamiento a través de fuentes de crédito.

A continuación se presenta un análisis de los activos y pasivos financieros de la Compañía clasificados según su vencimiento, considerando el periodo restante para llegar a ese vencimiento en la fecha del estado de situación financiera:

<u>Activos</u>	<u>Menos de 1 año S/.</u>	<u>Entre 2 y 5 años S/.</u>	<u>Total S/.</u>
Al 31 de diciembre de 2014:			
Cuentas por cobrar comerciales (neto)	7,733,549	-	7,733,549
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	11,329,781	80,352,827	91,682,608
Otros activos	1,874,039	-	1,874,039
Total	<u>20,937,369</u>	<u>80,352,827</u>	<u>101,290,196</u>
Al 31 de diciembre de 2013:			
Cuentas por cobrar comerciales	4,883,180	-	4,883,180
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	9,662,341	9,486,222	19,148,563
Otros activos	1,426,244	-	1,426,244
Préstamos por cobrar	-	55,210,205	55,210,205
Total	<u>15,971,765</u>	<u>64,696,427</u>	<u>80,668,192</u>
Instrumentos financieros mantenidos para negociar	<u>-</u>	<u>26,398</u>	<u>26,398</u>

Pasivos	Menos de 1 año S/.	Entre 2 y 5 años S/.	Más de 5 años S/.	Total S/.
Al 31 de diciembre de 2014:				
Obligaciones financieras	24,209,922	119,475,250	16,242,302	159,927,474
Cuentas por pagar comerciales	1,538,463			1,538,463
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	240,774	117,347,160	-	117,587,934
Pasivos por beneficios a los empleados	858,160	-	-	858,160
Otros pasivos	7,737,298	-	-	7,737,298
Total	34,584,617	236,822,410	16,242,302	287,649,329
Instrumentos financieros mantenidos para negociar		5,819,016		5,819,016
Al 31 de diciembre de 2013:				
Obligaciones financieras	18,915,498	137,032,768	14,854,409	170,802,675
Cuentas por pagar comerciales	1,607,156	-	-	1,607,156
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	222,418	105,396,101	-	105,618,519
Pasivos por beneficios a los empleados	412,996	-	-	412,996
Otros pasivos	5,474,219	-	-	5,474,219
Total	26,632,287	242,428,869	14,854,409	283,915,565
Instrumentos financieros mantenidos para negociar	-	908,214	-	908,214

(d) Administración del riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar su capacidad de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

La Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento, este ratio se calcula dividiendo la deuda neta entre el patrimonio total.

El ratio de apalancamiento fue como sigue:

	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
	S/.	S/.
Obligaciones financieras	159,927,474	170,802,675
Cuentas por pagar a relacionadas	117,587,934	105,618,519
Menos: Efectivo y equivalente al efectivo	<u>(2,961,716)</u>	<u>(20,800,318)</u>
Deuda neta	<u>274,553,692</u>	<u>255,620,876</u>
Total patrimonio	<u>287,733,551</u>	<u>161,538,804</u>
Indice de endeudamiento neto	<u>0.95</u>	<u>1.58</u>

(e) Estimación del valor razonable de instrumentos financieros

Algunos de los activos y pasivos de la Compañía se miden a valor razonable para propósitos de los estados financieros separados. La Gerencia de la Compañía determina técnicas de medición e información relevante para las mediciones del valor razonable.

El valor razonable es definido como el importe por el cual un activo podría ser intercambiado o un pasivo liquidado entre partes conocedoras y dispuestas a ello en una transacción corriente, bajo el supuesto de que la entidad es una empresa en marcha.

Cuando un instrumento financiero es comercializado en un mercado líquido y activo, su precio estipulado en el mercado en una transacción real brinda la mejor evidencia de su valor razonable. Cuando no se cuenta con el precio estipulado en el mercado o este no puede ser un indicativo del valor razonable del instrumento, para determinar dicho valor razonable se pueden utilizar el valor de mercado de otro instrumento, sustancialmente similar, el análisis de flujos descontados u otras técnicas aplicables; las cuales se ven afectadas de manera significativa por los supuestos utilizados. No obstante que la Gerencia ha utilizado su mejor juicio en la estimación de los valores razonables de sus instrumentos financieros, cualquier técnica para efectuar dicho estimado conlleva cierto nivel de fragilidad inherente. Como resultado, el valor razonable no puede ser indicativo del valor neto de realización o de liquidación de los instrumentos financieros.

La siguiente tabla muestra una comparación por rubro de los valores en libros y los valores razonables de los instrumentos financieros de la Compañía que se presentan en los estados financieros separados:

	31/12/2014		31/12/2013	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
	S/.	S/.	S/.	S/.
Activos:				
Efectivo y equivalentes al efectivo	2,961,716	2,961,716	20,800,318	20,800,318
Cuentas por cobrar comerciales	7,733,549	7,733,549	4,883,180	4,883,180
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas (corriente)	11,329,781	11,329,781	9,662,341	9,662,341
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas (no corriente)	80,352,827	55,916,357	9,486,222	11,577,136
Otros activos	1,874,039	1,874,039	8,216,782	8,216,782
Préstamos por cobrar	-	-	55,210,205	42,790,137
Al valor razonable con cambios en resultados:				
Mantenidos para negociar	-	-	26,398	26,398
Total	104,251,912	79,815,442	108,285,446	97,956,292
Pasivos:				
Obligaciones financieras	159,927,474	150,226,470	170,802,675	173,599,409
Cuentas por pagar comerciales	1,538,463	1,538,463	1,607,156	1,607,156
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	117,587,934	127,249,847	105,618,519	113,098,448
Pasivos por beneficios a los empleados	858,160	858,160	412,996	412,996
Otros pasivos	759,489	759,489	818,271	818,271
Al valor razonable con cambios en resultados:				
Mantenidos para negociar	5,819,016	5,819,016	908,214	908,214
Total	286,490,536	286,451,445	280,167,831	290,444,494

Los valores razonables de los activos y pasivos financieros se presentan por el importe al que se podría intercambiar el instrumento en una transacción corriente entre partes dispuestas, y no en una transacción forzada o de liquidación. Los siguientes métodos y supuestos se usaron para estimar los valores razonables:

- El efectivo y depósitos a corto plazo y las cuentas por cobrar comerciales y diversas, se aproximan a sus valores en libros, en gran medida, debido a los vencimientos a corto plazo de dichos instrumentos.
- El valor razonable de las obligaciones financieras que devengan intereses se estima descontando los flujos futuros de efectivo usando las tasas actualmente disponibles para deudas con condiciones, riesgo de crédito y vencimientos similares.
- La Compañía ha celebrado un acuerdo de instrumento financiero derivado con una institución financiera con calificación crediticia de solvencia. El derivado, cross currency swap es registrado al valor razonable proporcionado por la entidad financiera.

Mediciones de valor razonable reconocidas en el estado de situación financiera

Para propósitos de los estados financieros separados, las mediciones de valor razonable se categorizan en tres niveles: 1, 2 ó 3; dependiendo del grado en la que la información para las mediciones de valor razonable sean observables, y la significatividad de los mismos a la medición del valor razonable en su totalidad, según se describe a continuación:

- Nivel 1: La información son precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los cuales puede acceder la Compañía a la fecha de medición.

- Nivel 2: La información es distinta a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, los cuales son observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.
- Nivel 3: La información es no observable para el activo o pasivo.

Al 31 de diciembre de 2014, la Compañía tenía los siguientes instrumentos con valor razonable en el estado de situación financiera, los que corresponden a instrumentos financieros derivados:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	S/.	S/.
Activos al valor razonable:		
Nivel 1	-	-
Nivel 2	-	26,398
Nivel 3	-	-
	<hr/>	<hr/>
Total	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
	-	26,398
Pasivos al valor razonable:		
Nivel 1	-	-
Nivel 2	5,819,016	908,214
Nivel 3	-	-
	<hr/>	<hr/>
Total	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
	5,819,016	908,214

El valor razonable del nivel 2 se ha determinado en función de flujos de caja descontados, de acuerdo a modelos de precios generalmente aceptados cuyo input más significativo es la tasa de interés futura.

Durante el año no hubo transferencias entre los niveles 1 y 2.

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

El efectivo y equivalente al efectivo, se compone de lo siguiente:

	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
	S/.	S/.
Caja	18,000	16,500
Cuentas corrientes (a)	2,943,716	4,019,818
Depósitos a plazo fijo (b)	-	16,764,000
	<hr/>	<hr/>
Total	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
	2,961,716	20,800,318

- (a) El efectivo y equivalentes al efectivo comprende cuentas corrientes que corresponden a fondos depositados en bancos locales, en nuevos soles y dólares estadounidenses, y son de libre disponibilidad.

- (b) Al 31 de diciembre de 2013, la Compañía mantenía depósitos a plazo en dólares estadounidenses en una entidad financiera local, de vencimiento menor a 3 meses y genera intereses a una tasa de 0.20% anual.

6. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES (NETO)

Este rubro comprende:

	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
	S/.	S/.
Facturas	7,840,903	4,883,180
Estimación para deterioro	<u>(107,354)</u>	<u>-</u>
Total	<u><u>7,733,549</u></u>	<u><u>4,883,180</u></u>

Las cuentas por cobrar comerciales están denominadas en nuevos soles y dólares estadounidenses, son de vencimiento corriente, no devengan intereses y cuentan con garantías según contrato de arrendamiento.

El periodo promedio de crédito otorgado a los clientes nacionales oscila entre 30 y 180 días.

La Compañía evalúa los límites de crédito de sus nuevos clientes a través de un análisis interno dada su experiencia crediticia, y asigna límites de crédito por cliente. Estos límites de crédito son revisados una vez al año.

Las cuentas por cobrar comerciales vencidas pero no deterioradas están relacionadas con clientes por los que se ha determinado sobre la información histórica que no reflejan índices de incumplimiento. La antigüedad de las cuentas por cobrar comerciales es como sigue:

	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
	S/.	S/.
No vencido- hasta 30 días	7,720,817	4,408,123
Entre 31 y 180 días	<u>12,732</u>	<u>475,057</u>
Total	<u><u>7,733,549</u></u>	<u><u>4,883,180</u></u>

La Compañía ha registrado una estimación por deterioro de cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2014 por un importe de S/.107,354, estas cuentas por cobrar corresponden a un cliente que atraviesa dificultades económicas. Al 31 de diciembre de 2013, no se requirió registrar una estimación por deterioro de cuentas por cobrar.

La antigüedad de las cuentas por cobrar y la situación de los clientes son constantemente monitoreadas por la Gerencia de la Compañía. La concentración de riesgo de crédito con respecto a las cuentas por cobrar comerciales son limitadas debido al gran número de clientes que posee la Compañía.

7. OTROS ACTIVOS

Los otros activos se componen de lo siguiente:

	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
	S/.	S/.
Impuesto General a las Ventas (IGV) (a)	10,870,129	13,948,249
Anticipos a proveedores (b)	2,940,579	6,755,187
Reclamos tributarios	51,662	35,351
Diversas	1,874,039	1,426,244
Total	15,736,409	22,165,031
Menos porción no corriente (a)	<u>3,367,597</u>	<u>8,800,922</u>
Porción corriente	<u><u>12,368,812</u></u>	<u><u>13,364,109</u></u>

(a) Crédito por IGV corresponde al saldo a favor de este impuesto pagado en la adquisición de bienes y servicios, principalmente relacionado a la construcción de bodegas de almacenaje, que será recuperado en el largo plazo con el IGV que resulte aplicable a futuras ventas de bienes y servicios gravados con el referido impuesto.

(b) Anticipos otorgados principalmente al contratista Pissano S.A.C., Mixercon S.A., Tubos y Perfiles Metálicos S.A. y Tradi S.A. en relación con la construcción de bodegas.

8. PRESTAMOS POR COBRAR

Los préstamos por cobrar se componen de lo siguiente:

	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
	S/.	S/.
Inmobiliaria Maraton del Perú S.A.C. (Nota 24)	-	31,618,103
Inversiones Altamar del Perú S.A.C. (Nota 24)	<u>-</u>	<u>23,592,102</u>
Total	<u><u>-</u></u>	<u><u>55,210,205</u></u>

En diciembre 2014, Inmobiliaria Maraton del Perú S.A.C. e Inversiones Altamar del Perú S.A.C. pasaron a formar parte del grupo económico al que pertenece la Compañía, por tal motivo los saldos al 31 de diciembre de 2014 relacionados con estas empresas se presentan en Cuentas por cobrar a entidades relacionadas (Nota 24).

9. INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS

Las inversiones en subsidiarias se componen de lo siguiente:

	Cantidad de acciones	Participación en el capital social %	Valor en libros	
			31/12/2014 S/.	31/12/2013 S/.
Alquife Lurín S.A.C.	77,734	99.99	76,556,945	76,556,945
Ganadera Central S.A.C.	240,000	99.99	235,740	235,740
Auqui Seguridad S.A.C.	163,000	99.99	162,999	162,999
Ganadera Villa Rica S.A.C.	280	99.99	280	280
			<u>76,955,964</u>	<u>76,955,964</u>

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, Ganadera Central S.A.C., Ganadera Villa Rica S.A.C. y Auqui Seguridad S.A.C. no se encuentran operativas. En opinión de la Gerencia de la Compañía no se tiene conocimiento de la existencia de algún pasivo contingente u obligación significativa, que debiera ser registrada en los estados financieros separados a esa fecha y no es necesario constituir una pérdida por deterioro de valor.

Alquife Lurín S.A.C. posee un terreno ubicado en Punta Hermosa, Lima, Perú. Actualmente la subsidiaria arrienda este terreno a Inmobiliaria Alquife S.A.C. por un periodo de 50 años con un cronograma definido de rentas anuales. Al 31 de diciembre de 2014 la merced conductiva anual es de US\$801,584 (US\$552,328 en el 2013).

La Gerencia ha evaluado el valor recuperable de sus inversiones en subsidiarias al 31 de diciembre de 2014 y 2013, y en su opinión no se presentan indicios de deterioro.

10. PROPIEDADES DE INVERSION

El movimiento en el costo de propiedades de inversión por 2014 y 2013, fue como sigue:

	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios e instalaciones</u>	<u>Propiedades de inversión en construcción</u>	<u>Total</u>
	S/.	S/.	S/.	S/.
	(a)	(b)		
Costo:				
Saldo al 1 de enero de 2013 (reexpresado)	61,571,642	111,321,966	13,487,198	186,380,806
Adiciones	4,394,991	466,427	41,595,665	46,457,083
Cambio en el valor razonable	40,031,329	20,319,861	-	60,351,190
Transferencia	-	47,667,895	(47,158,973)	508,922
Saldo al 31 de diciembre de 2013 (reexpresado)	105,997,962	179,776,149	7,923,890	293,698,001
Adiciones	-	-	39,812,136	39,812,136
Cambio en el valor razonable	28,956,009	100,333,402	-	129,289,411
Transferencia	-	37,603,480	(37,603,480)	-
Saldo al 31 de diciembre de 2014	<u>134,953,971</u>	<u>317,713,031</u>	<u>10,132,546</u>	<u>462,799,548</u>

- (a) Terrenos comprende principalmente los terrenos ubicados en Villa El Salvador y Punta Hermosa.
- (b) Edificios e instalaciones comprende las bodegas construidas las cuales se encuentran operando.
- (c) Propiedades de inversión en construcción comprende los trabajos de edificaciones para la ejecución y construcción de las bodegas de almacenamiento de acuerdo al contrato de suma alzada que mantiene principalmente con el proveedor Pissano S.A.C.

Detalles de las propiedades de inversión e información acerca de la jerarquía del valor razonable al 31 de diciembre de 2014 se muestra a continuación:

	<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>	<u>Total</u>
	US\$	US\$	US\$	US\$
Terrenos - Villa El Salvador F5	-	27,635,108	-	27,635,108
Terrenos - Villa El Salvador F6	-	17,500,000	-	17,500,000
Edificación - Villa El Salvador F5	-	11,774,298	-	11,774,298
Edificación - Villa El Salvador F6	-	6,762,438	-	6,762,438
Edificación - Punta Hermosa PL1 - PL2	-	87,721,804	-	87,721,804
Total	<u>-</u>	<u>151,393,648</u>	<u>-</u>	<u>151,393,648</u>

El mayor valor ha sido determinados por tasaciones realizadas por un perito tasador independiente, que cuenta con experiencia comercial reciente en valuaciones similares; utilizando el enfoque comparable de mercado que refleje los precios de transacción recientes para propiedades similares.

No existen obligaciones contractuales para la adquisición, construcción o desarrollo de propiedades de inversión o por concepto de reparaciones, mantenimiento o mejoras de las mismas.

11. INSTALACIONES MAQUINARIA Y EQUIPO (NETO)

El movimiento en el costo y en depreciación acumulada de instalaciones, maquinaria y equipo, por 2014 y 2013, fue como sigue:

	<u>Instalaciones</u>	<u>Maquinaria y equipo</u>	<u>Unidades de transporte</u>	<u>Equipos diversos y de cómputo</u>	<u>Muebles y enseres</u>	<u>Trabajos en curso</u>	<u>Total</u>
	S/.	S/.	S/.	S/.	S/.	S/.	S/.
COSTO:							
Al 1 de enero de 2013	87,554	2,764,830	731,928	1,815,432	272,768	583,681	6,256,193
Adiciones	52,957	150,461	41,715	456,586	79,521	1,252,709	2,033,949
Transferencia	494,253	-	-	1,339,196	39,489	(1,579,589)	293,349
Al 31 de diciembre de 2013	634,764	2,915,291	773,643	3,611,214	391,778	256,801	8,583,491
Adiciones	-	1,397,399	68,950	277,112	24,532	611,216	2,379,209
Transferencia	-	-	-	599,790	15,902	(615,692)	-
Al 31 de diciembre de 2014	634,764	4,312,690	842,593	4,488,116	432,212	252,325	10,962,700
DEPRECIACION ACUMULADA:							
Al 1 de enero de 2013	5,972	1,317,995	207,406	241,782	23,814	-	1,796,969
Adiciones	18,933	710,399	147,405	300,985	34,412	-	1,212,134
Al 31 de diciembre de 2013	24,905	2,028,394	354,811	542,767	58,226	-	3,009,103
Adiciones	31,711	510,990	146,966	417,039	40,806	-	1,147,512
Al 31 de diciembre de 2014	56,616	2,539,384	501,777	959,806	99,032	-	4,156,615
Total al 31 de diciembre de 2014	<u>578,148</u>	<u>1,773,306</u>	<u>340,816</u>	<u>3,528,310</u>	<u>333,180</u>	<u>252,325</u>	<u>6,806,085</u>
Total al 31 de diciembre de 2013	<u>609,859</u>	<u>886,897</u>	<u>418,832</u>	<u>3,068,447</u>	<u>333,552</u>	<u>256,801</u>	<u>5,574,388</u>
Total al 1 de enero de 2013	<u>81,582</u>	<u>1,446,835</u>	<u>524,522</u>	<u>1,573,650</u>	<u>248,954</u>	<u>583,681</u>	<u>4,459,224</u>

- (a) La depreciación del ejercicio 2014 por S/.1,147,512 (S/.1,212,135 en 2013), se distribuye en S/.604,811 (S/.482,802 en 2013) cargado a gastos de administración (Nota 19), S/.31,711 (S/.18,935) cargado a costos de servicio de alquiler (Nota 18) y S/.510,990 (S/.710,399 en 2013) cargado al costo de las propiedades de inversión (Nota 9).
- (b) Dentro del saldo se incluye el costo de maquinaria adquirida bajo contratos de arrendamiento financiero por aproximadamente S/.3,478,872 (S/.2,261,121 en 2013); el saldo neto asciende a S/.1,240,549. (S/.454,896 en 2013).
- (c) La Compañía mantiene seguros sobre sus activos, de acuerdo con las políticas establecidas por la Gerencia. En opinión de la Gerencia de la Compañía, sus políticas de seguros son consistentes con la práctica internacional en la industria y el riesgo de eventuales pérdidas por siniestros considerados en la póliza de seguros es razonable considerando el tipo de activos que posee la Compañía.
- (d) La gerencia de la Compañía considera que no hay situaciones que indiquen que existe un posible deterioro en el valor de sus propiedades, planta y equipo.

12. ACTIVOS INTANGIBLES NETO

Las vidas útiles se determinan siguiendo el método de línea recta en base a la vida útil estimada de los activos es de 10% anual.

La amortización de 2014 y 2013 ha sido registrada en el costo de servicio de alquiler por S/.449,097 (Nota 19).

La Gerencia considera que no hay situaciones que indiquen que existe un posible deterioro en el valor de sus activos intangibles.

13. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Las obligaciones financieras se componen de lo siguiente:

Nombre de acreedores	Vencimiento	Tasa de interés efectiva anual %	Importe autorizado y utilizado US\$000	Total		Corriente		No corriente	
				31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
				S/.	S/.	S/.	S/.	S/.	S/.
Arrendamientos financieros:									
Banco de Crédito del Perú S.A.	Abril 2014	5.65%	252,101	-	84,183	-	84,183	-	-
Banco de Crédito del Perú S.A.	Junio 2016	5.75%	72,034	71,681	108,324	46,299	38,308	25,382	70,016
Banco de Crédito del Perú S.A.	Marzo 2014	6.15%	126,000	-	50,528	-	50,528	-	-
Banco de Crédito del Perú S.A.	Abril 2014	6.10%	36,000	-	18,208	-	18,208	-	-
Banco de Crédito del Perú S.A.	Noviembre 2014	6.30%	88,559	-	118,711	-	118,711	-	-
Banco de Crédito del Perú S.A.	Noviembre 2017	6.30%	88,559	165,752	201,649	46,095	32,138	119,657	169,511
Scotiabank del Perú S.A.	Julio 2017	3.17%	436,000	1,016,818	-	367,302	-	649,516	-
Total				1,254,251	581,603	459,696	342,076	794,555	239,527
Pagarés:									
Banco de Chile	Enero 2018	5.90%	5,000,000	9,254,762	11,317,141	2,847,619	2,662,857	6,407,143	8,654,284
Banco de Chile	Enero 2018	5.90%	5,000,000	9,254,762	11,317,141	2,847,619	2,662,857	6,407,143	8,654,284
Banco de Chile	Enero 2018	5.90%	3,000,000	5,552,855	6,790,288	1,708,571	1,597,716	3,844,286	5,192,572
Banco de Chile	Mayo 2020	3.91%	9,000,000	21,926,670	24,232,001	3,986,663	3,727,996	17,940,008	20,504,005
Banco de Chile	Mayo 2020	3.91%	9,000,000	21,926,669	24,232,001	3,986,663	3,727,996	17,940,006	20,504,005
Banco de Crédito del Perú S.A. (a)	Abril 2018	6.10%	6,000,000	9,966,667	12,115,999	2,990,000	2,796,000	6,976,666	9,319,999
Banco de Crédito del Perú S.A. (a)	Abril 2018	6.10%	3,000,000	4,983,333	6,058,001	1,495,000	1,398,000	3,488,333	4,660,001
Banco de Crédito del Perú S.A. (a)	Junio 2020	5.00%	8,500,000	25,415,004	23,766,000	2,270,013	-	23,144,991	23,766,000
Banco de Crédito del Perú S.A.	Septiembre 2020	7.27%		32,257,501	32,257,500	1,356,935	-	30,900,565	32,257,500
Banco de Crédito del Perú S.A.	Noviembre 2020	7.23%		18,135,000	18,135,000	261,143	-	17,873,857	18,135,000
Total				158,673,223	170,221,072	23,750,226	18,573,422	134,922,997	151,647,650
Total				159,927,474	170,802,675	24,209,922	18,915,498	135,717,552	151,887,177

- (a) Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, estos pagarés se encuentran garantizados con una hipoteca otorgada a dicha institución financiera sobre sus terrenos (Nota 27).

El valor presente de los pagos por arrendamiento financiero al 31 de diciembre de 2014 y 2013 es como sigue:

	31/12/2014	31/12/2013
	S/.	S/.
Hasta un año	521,327	374,585
Más de un año	794,554	245,742
Total a pagar incluyendo cargo financiero	1,315,881	620,327
Cargo financiero por aplicar a resultados de ejercicios futuros	(61,630)	(38,724)
Total	1,254,251	581,603

14. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES

Corresponde a facturas por pagar a proveedores locales por servicios varios y provisiones por servicios recibidos. Las cuentas por pagar comerciales tienen vencimiento corriente y se encuentran dentro de los plazos de vencimiento, no devengan intereses y no cuentan con garantías específicas.

15. OTROS PASIVOS

Los otros activos se componen de lo siguiente:

	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
	S/.	S/.
Depositos en garantía por pagar (a)	6,977,809	4,655,948
Intereses por pagar	720,445	789,442
Impuestos por Pagar	1,347,926	285,331
Aporte de AFP por pagar	39,044	28,829
	<u>9,085,224</u>	<u>5,759,550</u>
Total	<u>9,085,224</u>	<u>5,759,550</u>
Menos porción no corriente (a)	<u>6,977,809</u>	<u>4,655,948</u>
Porción corriente	<u>2,107,415</u>	<u>1,103,602</u>

(a) Corresponde principalmente a los depósitos en garantía retenidos de acuerdo a los contratos suscritos con los clientes por los servicios de alquiler establecidos con la Compañía.

16. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

Durante 2013, la Compañía firmó dos contratos Cross Currency Swap, con el Banco de Crédito del Perú S.A., con los propósitos especulativos (Nota 12). La Compañía ha registrado el valor razonable de los mismos, con abono a la cuenta de activo o pasivo por instrumentos financieros derivados y registrado una pérdida al 2014 de S/.3,456,040 y S/.617,271 al 2013 (neto del impuesto a la ganancia diferido) (Nota 2 (f)).

Descripción del contrato	Valor del contrato	Tasa pactada	Fecha de inicio	Plazo de vencimiento	Efecto en el estado de situación financiera activo	
					(pasivo) neto	
	US\$				2014	2013
					S/.	S/.
Instrumentos financieros derivados no designados de cobertura:						
Banco de Crédito del Perú S.A.	11,500,000	4.26%	10/09/2013	10/09/2020	(3,191,104)	26,398
Banco de Crédito del Perú S.A.	6,500,000	5.25%	28/11/2013	28/11/2020	(2,627,912)	(908,214)
					<u>(5,819,016)</u>	<u>(881,816)</u>
					-	26,398
					<u>-</u>	<u>26,398</u>

17. ANTICIPOS DE CLIENTES

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, corresponden principalmente al cobro de renta mensual adelantada de alquileres efectuados a los clientes según contratos suscritos con éstos. El cobro adelantado es reconocido como ingreso en el resultado a medida que el alquiler se devenga.

18. PATRIMONIO

(a) Capital social emitido

Al 31 de diciembre de 2014, el capital social emitido está representado por 51,907,000 (48,357,210 al 31 de diciembre de 2013) acciones comunes, con valor nominal de S/.1.00 cada una autorizadas, emitidas y pagadas.

(a.1) Aumento de Capital

El 11 de diciembre de 2014, la Junta General de Accionistas aprobó aumentar el capital social de la Compañía en la suma de S/.113 y S/.3,549,677 mediante aporte de capital en efectivo y capitalización de primas de capital respectivamente.

En el año 2013, la Junta General de Accionistas Acordó:

- (i) El 20 de diciembre de 2013 se acordó aumentar el capital social de la compañía en las suma de S/.105 y S/.3,768,943, mediante aporte de capital en efectivo y capitalización de primas de capital respectivamente.

El movimiento en el número de acciones comunes en circulación fue como sigue:

	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
	S/.	S/.
En circulación al inicio del año	48,357,210	44,588,162
Emitidas por:		
Aporte accionista	113	105
Capitalización de primas	<u>3,549,677</u>	<u>3,768,943</u>
En circulación al final del año	<u>51,907,000</u>	<u>48,357,210</u>

(b) Capital adicional

En Junta General de Accionistas celebrada el 11 de diciembre de 2014, la Junta General acordó capitalizar las primas de capital por S/.3,549,677.

En Junta General de Accionistas celebrada el 20 de diciembre de 2013, la Junta General acordó capitalizar las primas de capital por S/.3,768,943.

(c) Estructura de participación accionaria

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la estructura de participación accionaria de la Compañía es como sigue:

	2014		2013	
	Acciones comunes	Total participación %	Acciones comunes	Total participación %
<u>Accionista</u>				
Algeciras S.A.	19,465,122	37.50%	18,133,951	37.50%
Inversiones Monte Sur S.A.	3,893,027	7.50%	3,626,793	7.50%
D y B Asesorías Limitada	2,595,351	5.00%	2,417,861	5.00%
Inversiones Joper S.P.A.	13,495,821	26.00%	12,572,875	26.00%
Sociedad de Inversiones Fénix Limitada	12,457,679	24.00%	11,605,730	24.00%

(d) Reserva Legal

De acuerdo con la Ley General de Sociedades, la reserva legal se constituye transfiriendo como mínimo 10% de la utilidad neta de cada ejercicio, después de deducir pérdidas acumuladas, hasta que alcance un monto equivalente a la quinta parte del capital. En ausencia de utilidades no distribuidas o reservas de libre disposición, la reserva legal debe ser aplicada a compensar pérdidas, pero debe ser repuesta. La reserva legal puede ser capitalizada, pero igualmente debe ser repuesta.

En el 2015 la Compañía transferirá de resultados acumulados a reserva legal la ganancia de los años 2011, 2012, 2013 y 2014 un monto de S/.10,381,400 que será aprobado en la próxima Junta General de Accionistas.

(e) Resultados acumulados

De acuerdo con lo señalado por el D. Legislativo 945 del 23 de diciembre de 2003, que modificó la Ley del Impuesto a las ganancias, las personas jurídicas domiciliadas que acuerden la distribución de dividendos o cualquier otra forma de distribución de utilidades, retendrán la tasa aplicable descrita en la Nota 22 del monto a distribuir, excepto cuando la distribución se efectúe a favor de personas jurídicas domiciliadas.

No existen restricciones para la remesa de dividendos ni para la repatriación del capital a los inversionistas extranjeros.

19. COSTOS DE SERVICIO DE ALQUILER

Los costos de servicio de alquiler comprenden las siguientes partidas:

	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
	S/.	S/.
Servicios de terceros	6,934,362	5,668,651
Cargas de personal	1,384,982	1,037,746
Tributos	1,254,210	950,801
Cargas diversas de gestión	219,448	138,724
Provisiones del ejercicio:		
Depreciación (Nota 10)	31,711	18,935
Amortización (Nota 11)	449,097	449,097
Total	<u>10,273,810</u>	<u>8,263,954</u>

20. GASTOS DE ADMINISTRACION

Los gastos de administración comprenden las siguientes partidas:

	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
	S/.	S/.
Servicios de terceros (a)	5,382,908	5,095,774
Gastos de personal	4,342,861	3,106,485
Tributos	159,866	121,567
Cargas diversas de gestión	850,087	1,886,836
Provisiones del ejercicio:		
Depreciación (Nota 10)	604,811	482,802
Cobranza Dudosa (Nota 6)	107,354	-
Total	<u>11,447,887</u>	<u>10,693,464</u>

(a) Corresponde principalmente a los servicios de asesoría legal y contable.

21. GASTOS FINANCIEROS (NETO)

Los gastos financieros (neto) comprenden las siguientes partidas:

	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
	S/.	S/.
Intereses por préstamos a empresas relacionadas (Nota 24)	7,957,872	7,159,625
Intereses por pagarés y arrendamiento financiero	9,823,129	7,338,733
Intereses por préstamos otorgados	(6,845,732)	(4,820,385)
Otros gastos financieros (neto)	19,555	340,456
Total	<u>10,954,824</u>	<u>10,018,429</u>

22. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

- (i) Por los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013, el gasto por impuesto a las ganancias mostrado en el estado de resultados y otros resultados integrales comprende:

	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
	S/.	S/.
Impuesto a las ganancias corriente	(6,333,336)	-
Impuesto a las ganancias diferido (Nota 23)	(28,531,998)	(20,513,082)
Total	<u>(34,865,334)</u>	<u>(20,513,082)</u>

La Gerencia considera que ha determinado la ganancia imponible bajo el régimen general del impuesto a las ganancias de acuerdo con la legislación tributaria vigente, la que exige agregar y deducir al resultado, mostrado en los estados financieros separados, aquellas partidas que la referida legislación reconoce como gravables y no gravables, respectivamente.

- (ii) La conciliación de la tasa efectiva del impuesto a las ganancias de 22.13% en 2014 (30.15% en 2013) con la tasa tributaria de 30%, como sigue:

	<u>31/12/2014</u>		<u>31/12/2013</u>	
	S/.	%	S/.	%
Utilidad antes de impuesto a las ganancias	157,510,291	100.00	68,033,930	100.00
Impuesto a las ganancias calculado según la tasa tributaria	47,253,087	30.00	20,410,179	30.00
Efecto tributario sobre adiciones (deducciones):				
Efecto tributario sobre gastos no deducibles	552,444	0.35	97,259	0.14
Efecto tributario por cambio de tasas (Nota 23)	(12,583,029)	(7.99)	-	-
Otros ajustes	(357,168)	(0.23)	5,644	0.01
Impuesto a las ganancias y diferido según tasa efectiva	<u>34,865,334</u>	<u>22.13</u>	<u>20,513,082</u>	<u>30.15</u>

- (a) Para propósito de la determinación del Impuesto a las Ganancias e Impuesto General a las Ventas, los precios de transferencia de las transacciones con entidades relacionadas y con empresas residentes en territorios de baja o nula imposición, deben estar sustentados con documentación e información sobre los métodos de valoración utilizados y los criterios considerados para su determinación. Sobre la base del análisis de las operaciones de la Compañía, la Gerencia y sus asesores legales opinan que, como consecuencia de la aplicación de esta norma, no surgirán contingencias de importancia para la Compañía al 31 de diciembre de 2014 y 2013.

La Compañía ha realizado el Estudio Técnico de Precios de Transferencia correspondiente al 2013, y está realizando el que corresponde al 2014. En opinión de la Gerencia de la Compañía, no resultarán pasivos de importancia para los estados financieros separados a dichas fechas, en relación con los precios de transferencia.

- (b) Impuesto Temporal a los Activos Netos

Grava a los generadores de rentas de tercera categoría sujetos al régimen general del Impuesto a las Ganancias. A partir del año 2009, la tasa del impuesto es de 0.5% aplicable al monto de los activos netos que excedan S/.1 millón.

El monto efectivamente pagado podrá utilizarse como crédito contra los pagos a cuenta del Régimen General del Impuesto a la Renta o contra el pago de regularización del Impuesto a las Ganancias del ejercicio gravable al que corresponda.

- (c) Las autoridades tributarias tienen la facultad de revisar y de ser aplicable, corregir el Impuesto a las Ganancias calculado por la Compañía en los cuatro años posteriores al año de la presentación de la declaración de impuestos. Las declaraciones juradas del Impuesto a las Ganancias de los años 2010, 2011, 2012, 2013 y la que será presentada por el año 2014 e Impuesto General a las Ventas de los años 2010 a 2014 se encuentran pendientes de revisión por parte de las autoridades tributarias. En opinión de la Gerencia cualquier eventual liquidación adicional de impuestos no sería significativa para los estados financieros separados al 31 de diciembre del 2014 y 2013.
- (d) Debido a que pueden surgir diferencias en la interpretación por parte de la Administración Tributaria sobre las normas aplicables a la Compañía, no es posible anticipar a la fecha si se producirán pasivos tributarios adicionales como resultado de eventuales revisiones. Cualquier impuesto adicional, moras e intereses, si se producen, se reconocerán en los resultados de año en el que la diferencia de criterios con la Administración Tributaria se resuelve. Sin embargo, en opinión de la Gerencia de la Compañía y de sus asesores legales, cualquier eventual liquidación adicional de impuestos no sería significativa para los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2014 y de 2013.

(e) Modificaciones significativas al régimen de impuesto a las ganancias en Perú.

De acuerdo a la Ley N° 30296 de fecha 31 de diciembre de 2014, la tasa de impuesto a las ganancias de las personas jurídicas domiciliadas en Perú se determinará aplicando sobre su ganancia neta las siguientes tasas:

	<u>Tasas</u>
Ejercicios gravables:	
2015 – 2016	28%
2017 – 2018	27%
2019 en adelante	26%

Las personas jurídicas domiciliadas en Perú se encuentran sujetas a una tasa adicional, según se describe en el cuadro de abajo, sobre toda suma que pueda considerarse una disposición indirecta de utilidades, que incluyen sumas cargadas a gastos e ingresos no declarados; esto es, gastos susceptibles de haber beneficiado a los accionistas, participacionistas, entre otros; gastos particulares ajenos al negocio; gastos de cargo de accionistas, participacionistas, entre otros, que son asumidos por la persona jurídica.

	<u>Tasas</u>
Ejercicios gravables:	
2015 – 2016	6.8%
2017 – 2018	8.0%
2019 en adelante	9.3%

(f) Los saldos deudores y acreedores con la Administración Tributaria relacionados con el impuesto a las ganancias son los siguientes:

	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
	S/.	S/.
Saldos iniciales	1,587,775	540,490
Pagos a cuenta y regularización del año anterior	-	(541,561)
Pagos a cuenta de impuesto a las ganancias del año	3,983,988	1,588,846
Impuesto a las ganancias	<u>(6,333,336)</u>	<u>-</u>
Saldos finales:		
(Por pagar) por cobrar	<u>(761,573)</u>	<u>1,587,775</u>

23. IMPUESTOS A LAS GANANCIAS DIFERIDO

El movimiento en el (pasivo) activo neto por impuesto a las ganancias diferido, y la descripción de las diferencias temporarias que le dieron origen, es como sigue:

	<u>Saldos iniciales</u> S/.	<u>Adiciones/ (deducciones) Resultados del año</u> S/.	<u>Ajuste por variación de tasas fiscales</u>	<u>Saldos finales</u> S/.
Al 31 de diciembre de 2014				
Activo diferido:				
Activo:				
Pérdida tributaria arrastable	191,210	(191,210)	-	-
Vacaciones	30,972	65,124	-	96,096
Provisión de auditoría	13,501	8,620	-	22,121
Valoración de swap de moneda	264,545	1,364,780	-	1,629,325
Cobranza dudosa	-	30,058	-	30,058
Total activo	<u>500,228</u>	<u>1,277,372</u>	<u>-</u>	<u>1,777,600</u>
Pasivo diferido:				
Valor razonable de propiedades de inversión	<u>(51,993,181)</u>	<u>(42,392,399)</u>	12,583,029	<u>(81,802,551)</u>
Total pasivo	<u>(51,993,181)</u>	<u>(42,392,399)</u>	12,583,029	<u>(81,802,551)</u>
Pasivo neto	<u>(51,492,953)</u>	<u>(41,115,027)</u>	12,583,029	<u>(80,024,951)</u>
			Adiciones/ (deducciones)	
	Saldos iniciales S/.	Resultados del año S/.	Saldos finales S/.	
Al 31 de diciembre de 2013				
Activo diferido:				
Pérdida tributaria arrastable		-	191,210	191,210
Vacaciones		27,993	2,979	30,972
Provisión de auditoría		7,112	6,389	13,501
Valoración de swap de moneda		-	264,545	264,545
Total activo		<u>35,105</u>	<u>465,123</u>	<u>500,228</u>
Pasivo diferido:				
Valor razonable de propiedades de inversión		<u>(31,014,976)</u>	<u>(20,978,205)</u>	<u>(51,993,181)</u>
Total pasivo		<u>(31,014,976)</u>	<u>(20,978,205)</u>	<u>(51,993,181)</u>
Pasivo neto		<u>(30,979,871)</u>	<u>(20,513,082)</u>	<u>(51,492,953)</u>

24. SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

Durante los años 2014 y 2013, la Compañía realizó las siguientes transacciones significativas con entidades relacionadas, en el curso normal de sus operaciones:

	Accionistas		Subsidiarias		Otras relacionadas	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
	S/.	S/.	S/.	S/.	S/.	S/.
Préstamos recibidos	7,979,050	21,647,207	-	-	-	-
Gastos por intereses (Nota 21)	7,957,872	7,159,625	-	-	-	-
Capitalización de préstamos y prima de capital (Nota 18)	3,549,677	3,768,943	-	-	-	-
Préstamos otorgados	898,227	16,124	2,939,749	864,367	9,962,480	14,141,036
Servicios de alquiler recibidos	-	-	2,269,626	1,494,093	-	-
Otros desembolsos	-	-	-	25,000	-	-
Ingresos por intereses percibidos	-	-	509,157	650,437	6,336,575	4,169,948
Servicios prestados por alquiler de maquinaria	-	-	188,876	166,550	-	-
Servicios públicos - reembolso recibido	-	-	188,876	166,626	-	-
Servicio de administrativos prestados	-	-	51,038	46,762	-	-

Producto de estas transacciones y otras de menor importancia se generaron los siguientes saldos por cobrar y por pagar:

	Relación	31/12/2014	31/12/2013
		S/.	S/.
Por cobrar no comerciales (a):			
Parte corriente:			
Algeciras S.A.	Accionista	472,115	-
D y B Asesoría Limitada	Accionista	62,949	-
Inversiones Joper SPA	Accionista	139,745	-
Inversiones Montesur S.A.	Accionista	94,423	-
Inversiones Altair S.A.	Relacionada	22,129	4,479,287
Inversiones Aleste S.A.C.	Relacionada	4,127,587	-
Alquife Lurín S.A.C.	Subsidiaria	5,302,445	4,307,949
Ganadera Central S.A.	Subsidiaria	540,464	455,838
Inversiones Quildos Limitada	Relacionada	-	403,098
Sociedad de Inversiones Fénix Limitada	Accionista	128,995	16,124
Primano Inversiones S.A.C.	Relacionada	378,625	-
Otras menores	Relacionada	60,304	45
Total		<u>11,329,781</u>	<u>9,662,341</u>
Parte no corriente:			
Inversiones Aleste S.A.C. (b)	Relacionada	11,819,887	9,486,222
Inmobiliaria Maraton del Perú S.A.C. (c)	Relacionada	32,714,947	-
Inversiones Altamar del Perú S.A.C. (d)	Relacionada	27,626,370	-
Inmobiliaria Nor Harafe S.A.C. (c)	Relacionada	8,191,623	-
Total		<u>80,352,827</u>	<u>9,486,222</u>

	<u>Relación</u>	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
		S/.	S/.
Por pagar no comerciales (e):			
Parte corriente:			
Algeciras S.A.	Accionista	240,774	222,418
Total parte corriente		<u>240,774</u>	<u>222,418</u>
Parte no corriente:			
Algeciras S.A.	Accionista	37,782,778	33,952,475
Inversiones Quildos Limitada	Relacionada	33,755,580	30,307,371
Sociedad de Inversiones Fénix Limitada	Accionista	24,729,553	22,267,483
Inversiones Altair S.A.	Relacionada	8,489,920	7,555,611
Inversiones Montesur S.A.	Accionista	7,553,597	6,787,896
D y B Asesoría Limitada	Accionista	5,035,732	4,525,265
Total parte no corriente		<u>117,347,160</u>	<u>105,396,101</u>

(a) Las cuentas por cobrar no comerciales a entidades relacionadas, corresponden principalmente a préstamos efectuados para capital de trabajo. Dichas cuentas por cobrar generan intereses, no cuentan con garantías específicas y son con vencimiento durante el 2015.

- (i) Los préstamos otorgados a Alquife Lurín S.A.C., se efectuaron para que ésta pueda cumplir con los pagos a la Empresa Municipal de Inmobiliaria de Lima S.A. y a la Municipalidad de Punta Hermosa por S/.4,287,855. El saldo remanente se utilizó para pagos por asesoría legal e impuesto predial.
- (ii) En diciembre de 2013, la Compañía otorgó un préstamo a Inversiones Altair S.A. para inversiones inmobiliarias por un monto de US\$1,600,000 que generan una tasa nominal anual fija de 5.5%. el cual fue cobrado a inicios del año 2014.

(b) Contrato de Mutuo con Inversiones Aleste S.A.C.

Con fecha 15 de octubre de 2013, la Compañía firmó un contrato de mutuo con su relacionada Inversiones Aleste S.A.C., en el cuál se acuerda lo siguiente:

Se reconocen dos préstamos otorgados a Inversiones Aleste S.A.C., durante 2013, por la suma de US\$1,700,009 y S/.1,505,005, respectivamente.

La Compañía se obliga a entregar a título de mutuo, a favor de Inversiones Aleste S.A.C., una cantidad de hasta US\$1,650,000 para capital de trabajo.

Inversiones Aleste S.A.C., se obliga a devolver la cantidad materia del presente contrato de mutuo en el plazo de 5 años contados desde la fecha del primer desembolso, siendo que desde la fecha en que se produzca el primer desembolso se empezaran a computar los intereses a la tasa de 9% anual. Inversiones Aleste S.A.C., puede efectuar pagos anticipados en aplicación del saldo del principal sin estar expuesto a pagar alguna penalidad por dicho concepto.

(c) Contrato de Mutuo con Inmobiliaria Maraton del Perú S.A.C. e Inmobiliaria Nor Harafe S.A.C.

Con fecha 6 de enero de 2014, la Compañía firmó un contrato de mutuo con su relacionada Inmobiliaria Maraton del Perú S.A.C., en el que se acuerda lo siguiente:

- Se reconocen dos préstamos otorgados a la entidad relacionada durante 2013, por la suma de US\$8,000,000 y S/.5,000,000, respectivamente.
- La Compañía se obliga a entregar a título de mutuo, a favor de Inmobiliaria Maraton del Perú S.A.C., una cantidad de hasta US\$1,550,000 para capital de trabajo.
- Inmobiliaria Maraton del Perú S.A.C., se obliga a devolver la cantidad materia del presente contrato de mutuo en el plazo de 5 años contados desde la fecha del primer desembolso, siendo que desde la fecha en que se produzca el primer desembolso se empezaran a computar los intereses a la tasa de 9% anual. Inmobiliaria Maraton S.A.C., puede efectuar pagos anticipados en aplicación del saldo del principal sin estar expuesto a pagar alguna penalidad por dicho concepto.

Como consecuencia de la escisión de Maraton del Perú S.A.C., con fecha 1 de diciembre de 2014, ésta transfiere a Nor Harafe del Perú S.A.C., como parte del bloque patrimonial escindido, un monto de US\$7,948,928 (Nota 23), bajo los mismos términos y condiciones del contrato original antes mencionado.

(d) Contrato de Mutuo con Inversiones Altamar del Perú S.A.C.

Con fecha 6 de enero de 2014, la Compañía firmó un contrato de mutuo con su relacionada Inversiones Altamar del Perú S.A.C., en el que se acuerda lo siguiente:

Se reconocen dos préstamos otorgados a Inversiones Altamar del Perú S.A.C., durante 2013, por la suma de US\$8,000,000 y S/.2,000,000, respectivamente.

La Compañía, se obliga a entregar a título de mutuo, a favor de Inversiones Altamar del Perú S.A.C., una cantidad de hasta US\$125,000 para capital de trabajo.

Inversiones Altamar del Perú S.A.C., se obliga a devolver la cantidad materia del presente contrato de mutuo en el plazo de 5 años contados desde la fecha del primer desembolso, siendo que desde la fecha en que se produzca el primer desembolso se empezaran a computar los intereses a la tasa de 9% anual. Inversiones Altamar del Perú S.A.C., puede efectuar pagos anticipados en aplicación del saldo del principal sin estar expuesto a pagar alguna penalidad por dicho concepto.

(e) Las cuentas por pagar no comerciales comprenden préstamos recibidos principalmente de sus accionistas para financiar la adquisición de los inmuebles de sus subsidiarias “Alquife Lurín S.A.C.” e “Inmobiliaria Massur S.A.C.” (fusionada por absorción con Alquife Lurín S.A.C. desde el 1 de abril de 2013) y de “Inmobiliaria Maratón S.A.C.”. Los préstamos recibidos también fueron utilizados para financiar capital de trabajo y los costos de construcción de bodegas. Estos préstamos no cuentan con garantías específicas y devengan intereses a una tasa efectiva anual del 7% en 2014 (7% en 2013) y tienen un vencimiento de 10 años.

En junio de 2013, la Compañía recibió un préstamo de Inversiones Altair S.A., empresa domiciliada en Chile para efectuar inversiones inmobiliarias por un monto de US\$2,638,004 que generan una tasa nominal anual fija de 5.5%.

(f) Contrato de derecho de superficie con Inmobiliaria Maraton del Perú S.A.C.

En el 2014, la Compañía suscribió un contrato con Inmobiliaria Maraton del Perú S.A.C., con la finalidad de que la Compañía pueda ejecutar y construir un proyecto de bodegas para almacenaje de bienes muebles de toda clase y otras obras civiles preparatorias sobre el terreno de propiedad de la Compañía en un área total 1,363,704.52 m², por un periodo de 50 años con un cronograma definido de rentas anuales. Las partes acuerdan que el pago de la contraprestación anual, será a partir de enero 2015, así mismo acuerdan que cada año, a partir del año 2016, la renta se incrementará en un 2.47%.

Las partes acuerdan que al término de vigencia del contrato, las construcciones efectuadas por la Compañía pasaran a ser propiedad de Inmobiliaria Maraton del Perú S.A.C., para lo cual deberá pagar una contraprestación equivalente al valor de tasación de las construcciones determinado por un perito tasador, en un plazo no mayor a 30 días de recepcionada la tasación. Por los días de atraso en el pago se pagará una penalidad del 1% diario. El pago de la contraprestación antes mencionada es requisito para que la Compañía devuelva a Inmobiliaria Maraton del Perú S.A.C., la posesión del terreno, mientras dicho pago no ocurra, la Compañía podrá seguir en posesión y utilizando el terreno materia del contrato.

(g) Contrato de cesión en uso con Inversiones Aleste S.A.C.

Con fecha 15 de octubre de 2014, se suscribió el contrato en el cual Inversiones Aleste S.A.C. constituye en favor de Inmobiliaria Alquife S.A.C. el derecho de superficie exclusivo sobre un terreno de un área de 1,569,554 m². El derecho de superficie constituido a favor de Inmobiliaria Alquife S.A.C. se extiende al suelo y subsuelo del área de superficie y tal derecho comprende, pero sin limitarse a ello, las facultades de: (i) construir sobre el área de superficie tanto un centro logístico, conjunto de bodegas y/o almacenes, estacionamientos como otras edificaciones destinadas a negocios complementarios; (ii) modificaciones. El plazo del derecho de superficie otorgado a Inmobiliaria Alquife S.A.C. es de 50 años. Las partes acordaron que la contraprestación anual se devengará a partir del mes de enero de 2015, fecha efectiva del contrato. Las partes acuerdan que cada año, a partir del año 2016, la renta se incrementará en un 3.54%.

Las partes acuerdan que al término de vigencia del contrato, las construcciones efectuadas por Alquife S.A.C. pasaran a ser propiedad de la Compañía, para lo cual deberá pagar una contraprestación equivalente al valor de tasación de las construcciones determinado por un perito tasador, en un plazo no mayor a 30 días de recepcionada la tasación, por los días de atraso en el pago se pagará una penalidad del 1% diario. El pago de la contraprestación antes mencionada es requisito para que Alquife S.A.C. devuelva a la Compañía la posesión del terreno, mientras dicho pago no ocurra, Alquife S.A.C. podrá seguir en posesión y utilizando el terreno materia del contrato.

(h) La remuneración pagada al personal clave que tiene la autoridad y responsabilidad de planificar, dirigir y controlar las actividades de la Compañía de manera directa o indirecta ascendió a S/.1,748,587 en 2013 (S/.1,575,637 en 2013).

25. ARRENDAMIENTOS

(a) *La Compañía como arrendador*

Los ingresos procedentes de arrendamientos de inmuebles ascendieron a S/.67,578,464 en 2014 (S/.46,249,451 en 2013).

Los inmuebles que se encuentran bajo arrendamientos operativos están sujetos a compromisos de arrendamiento que van de uno (1) a cinco (5) años, y los incrementos de precios se rigen por el Índice de Precios al Consumidor de (IPC); la Gerencia de la Compañía estima que los contratos vigentes al 31 de diciembre de 2014 serán renovados automáticamente.

Al 31 de diciembre, la Compañía ha contratado con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento operativos mínimas:

	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
	S/.	S/.
Menos de un año	33,423,328	1,592,794
Entre 1 y 2 años	58,285,161	57,599,969
Más de 2 años	<u>13,973,389</u>	<u>18,770,031</u>
Total	<u><u>105,681,878</u></u>	<u><u>77,962,794</u></u>

(b) *La Compañía como arrendatario*

La Compañía ha celebrado un contrato de Derecho de superficie con la empresa Alquife Lurín hasta los 50 años, y con incrementos de precios fijados según contrato.

Los gastos procedentes de arrendamientos del derecho de superficie ascendieron a S/.2,269,626 en 2014 (S/.1,494,093 en 2013).

26. TRANSACCIONES NO MONETARIAS Y ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Las actividades de inversión y financiamiento que no generaron desembolsos de efectivo, y que afectaron activos y pasivos para los años terminados el de 31 de diciembre, se resumen de la siguiente forma:

	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
	S/.	S/.
Capitalización de capital adicional	3,549,677	3,768,943
Maquinaria adquirida mediante arrendamiento financiero	949,824	-
Intereses por préstamos recibidos de entidades relacionadas	7,957,872	6,651,360
Intereses por préstamos otorgados de entidades relacionadas	1,499,226	782,622
Intereses por préstamos otorgados a terceros	5,338,454	4,037,763
Pérdida por instrumentos financieros derivados	4,937,200	881,816

27. COMPROMISOS

Para garantizar obligaciones, la Compañía ha otorgado garantías al Banco de Crédito del Perú S.A. por los préstamos recibidos por un monto de US\$50,470,663 y por los arrendamientos financieros por un monto de US\$160,593 (Nota 13).

28. HECHOS POSTERIORES

Con fecha 8 de enero de 2015, los directores de la Compañía acordaron por unanimidad, renunciar al convenio de estabilidad jurídica firmado con el Estado Peruano con fecha 3 de diciembre de 2010 (Nota 1 (f)). Para lo cual se aprobó iniciar el trámite respectivo ante las autoridades competentes. A la fecha de emisión de los estados financieros el proceso aún no ha sido culminado.

Excepto por lo anterior no se tiene conocimiento de hechos posteriores entre la fecha de cierre de estos estados financieros separados y la fecha de este informe, que puedan afectarlos significativamente.
